RoX Legal B.V.

RvH/DH/26.7265.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 11 november 2026)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Jacques Urlusplantsoen 193 te Leiden** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negen oktober tweeduizendzesentwintig, verscheen voor mij, mr. Suzanne Beck, kandidaat-notaris, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van het vacante protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, destijds notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op elf november tweeduizend zesentwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), geheel via internet via de website van www

openbareverkoop nl.
Het betreft het volgende registergoed:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, complexaanduiding **5427**, appartementsindex **57**, uitmakende:*

a. *het gebouw, omvattende éénhonderd tweeëndertig vier-kamergalerijflats en vierentwintig vijf-kamergalerijflats met bijbehorende bergingen op de begane grond, zesendertig garages, traphuizen en liftschachten, container- en boilerruimten, de onder- en bijgelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2324 KV Leiden, Jacques Urlusplantsoen 81 tot en met 391 (oneven nummers) ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 4995, ter grootte van dertig are en tien centiare (30 a 10 ca);*
b. *het recht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde woonlaag met afzonderlijke berging op de begane grond en verdere toebehoren gelegen te **2324 KV Leiden**, **Jacques Urlusplantsoen 193**,*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:
ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN
Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed
Het volgende Registergoed zal worden geveild:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, complexaanduiding **5427**, appartementsindex **57**, uitmakende:*

a. *het gebouw, omvattende éénhonderd tweeëndertig vier-kamergalerijflats en vierentwintig vijf-kamergalerijflats met bijbehorende bergingen op de begane grond, zesendertig garages, traphuizen en liftschachten, container- en boilerruimten, de onder- en bijgelegen grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2324 KV Leiden, Jacques Urlusplantsoen 81 tot en met 391 (oneven nummers) ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 4995, ter grootte van dertig are en tien centiare (30 a 10 ca);*
b. *het recht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde woonlaag met afzonderlijke berging op de begane grond en verdere toebehoren gelegen te **2324 KV Leiden**, **Jacques Urlusplantsoen 193**,*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning

bestemde onroerende zaak.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op de website van www openbareverkoop nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:

inzet en afslag beide op elf november tweeduizend zesentwintig geheel via internet via de website van www openbareverkoop nl, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met zevenentwintig oktober tweeduizend zesentwintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van openbareverkoop.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
   de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook

een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere

Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

D. <u>Begrippen</u>

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
    de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;
b. **Gunning**

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. <u>Verloop van de veiling</u>

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
   Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.

Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde — - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet — - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —— van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —— heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke ——— Gunning over te gaan. ———

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —— beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het ——— proces-verbaal van inzet en/of afslag. ———
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. ———
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —— wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. ———
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —— zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —— steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of ——— afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de ——— koopovereenkomst heeft ingediend. ———
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —— behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren — te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met —— name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich ——— heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van ——— bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor ——— rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. ——— Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de ——— Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en —— tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid —— stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de ——— Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst —— daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. ———
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het ——— Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een ——— vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van —— de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van ——— overeenkomstige toepassing. ———

11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
    Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde

onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:

i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de

openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*vereniging van eigenaars jacques urlusplantsoen 81 tot en met 391 (oneven nummers) te leiden*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.
Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tweeëntwintig december tweeduizend zesentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
   in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
   De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
   De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
   Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
   Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
   De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
   Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper

er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op tweeëntwintig januari tweeduizend vierentwintig verleden voor een waarnemer van mr. H.J. Bijl-Atsma,

destijds notaris te Alphen aan den Rijn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tweeëntwintig januari tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 88040, nummer 85, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

" **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

A. een akte van eigendomsoverdracht, respectievelijk uitgifte in erfpacht, op negenentwintig december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr J. Brouwer, destijds notaris te Leiden, welke akte bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Zoetermeer in register 4 op dertig december negentienhonderd achtennegentig in deel 15292 nummer 19 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Onderhoud

1. Het onderhoud van de op de in eigendom overgedragen/in erfpacht uitgegeven onroerende zaken aanwezige tegelpaden en groenvoorzieningen komt voor rekening van de woningbouwvereniging.

De gemeentelijke Wijkteams van de Sector Wijkbeheer van de Dienst Milieu en Beheer dragen naar eigen inzicht zorg voor de uitvoering van dit onderhoud en brengen de kosten hiervoor per vierkante meter bij de woningbouwvereniging in rekening.

2. De reeds aanwezige plantenbakken en door bewoners aangelegde tuinen worden niet door de gemeentelijke Wijkteams van de Sector Wijkbeheer van de Dienst Milieu en Beheer onderhouden.

3. De woningbouwvereniging is gehouden om desgevraagd haar medewerking te verlenen voor de plaatsing/blijvende aanwezigheid van voorzieningen, zoals vuilcontainers, glasbakken etcetera, op de in eigendom overgedragen/in erfpacht uitgegeven onroerende zaken zonder verhindering of verzoek tot verwijdering.

/enzovoort/

Bodemverontreiniging

1. De gemeente heeft, gezien het voorgaande gebruik van de te leveren gronden voorzover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in deze gronden bevinden, behoudens de verhoogde stedelijke achtergrondwaarde die thans in stedelijke gebieden worden aanvaard in het kader van de huidige wet- en regelgeving.

2. Partijen zijn overeengekomen dat iedere aansprakelijkheid voor de gemeente met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging na een periode van vijftien jaar na heden eindigt.

3. Gedurende voornoemde periode van vijftien jaar geldt uitsluitend de navolgende aansprakelijkheid voor de gemeente, indien naar oordeel van de dan bevoegde

overheidsinstanties, in het kader van de Wet Bodemsanering, sanering is geboden van een of meerdere percelen die in de onderhavige overdracht zijn betrokken. Alsdan zal de gemeente aan de woningbouwvereniging Leiden de met deze sanering gemoeide kosten vergoeden, voorzover die niet uit andere hoofde voor vergoeding in aanmerking komen, zulks met inachtneming van de navolgende eigen bijdrage van de woningbouwvereniging:

- eenhonderdvijfentwintigduizend gulden (ƒ 125.000,00) gedurende de periode van de eerste vijf jaar na heden;

- tweehonderdvijftigduizend gulden (ƒ 250.000,00) gedurende de periode van het zesde tot en met het tiende jaar na heden;

- vijfhonderdduizend gulden (ƒ 500.000,00) gedurende de periode van het elfde tot en met het vijftiende jaar na heden.

4. De in lid 2 van dit artikel genoemde aansprakelijkheid eindigt zoveel eerder als door de woningbouwvereniging de hierbij te leveren zaken aan derden worden geleverd. /enzovoort/

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/RECHT VAN OVERBOUWING TEN BEHOEVE VAN DE WONINGBOUWVERENIGING

Ter verdere uitvoering van voormelde overeenkomst worden bij deze door de gemeente gevestigd en door de woningbouwvereniging aanvaard, zulks ten behoeve van de hierna te specificeren, hiervoor aan de woningbouwvereniging in eigendom overgedragen respectievelijk in erfpacht uitgegeven onroerende zaken als heersende erven, en ten laste van de eveneens hierna te specificeren onroerende zaken, eigendom van de gemeente, als dienende erven: erfdienstbaarheden van overbouwing, inhoudende het recht tot het hebben, onderhouden en zonodig vernieuwen en vervangen van de thans bestaande bebouwingen met toebehoren, inclusief de bijbehorende ondersteuning, boven de dienstbare erven. Het betreft hier erfdienstbaarheden van overbouwing: /enzovoort/

O12. ten behoeve van de hiervoor sub 013 omschreven onroerende zaak: ten laste van die gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sektie O nummer 4029, op voormelde tekening LM 1753 schetsmatig aangegeven met een grote ruitarcering; /enzovoort/

VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN EWR/RUIMTEN

Ter uitvoering van het ter zake door of ten behoeve van partijen overeengekomen verleent de woningbouwvereniging bij deze aan EWR en aanvaardt EWR bij deze zakelijke rechten van opstal op de hierna te specificeren onroerende zaken, omvattende het recht van EWR om in de betrokken gebouwen in eigendom te hebben of te verkrijgen een hoogspanningsruimte en alle daarbij behorende leidingen en apparatuur.

Het recht van opstal omvat tevens het exclusieve gebruiksrecht voor EWR van de ruimte waarin zich de beschreven eigendommen van EWR bevinden.

De rechten van opstal worden verleend en aanvaard onder de voorwaarden, zoals

vermeld in de voormelde titel van aankomst en in de "Algemene voorwaarden voor het aanleggen en in stand houden krachtens zakelijke rechten van werken van N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland" hierna ook te noemen: "A.V.Z.R.". Een exemplaar van de A.V.Z.R. zal aan deze akte worden gehecht; de tekst daarvan wordt geacht in deze akte woordelijk te zijn opgenomen. Een zakelijk recht van opstal, wordt gevestigd:

/enzovoort/

z07. betreffende de hiervoor sub 013 omschreven onroerende zaak:

op dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie O nummer 4029, op voormelde tekening LM 1753 schetsmatig aangegeven met een kleine ruitarcering;

/enzovoort/

VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN CASEMA/LEIDINGEN

Verder verleent de woningbouwvereniging bij deze aan Casema en aanvaardt Casema bij deze, om niet:

de (zelfstandige) rechten van opstal op de hierna te omschrijven onroerende zaken, welke rechten omvatten het recht tot het leggen, hebben en houden van kabels en leidingen met toebehoren voor een omroep- en/of telecommunicatienetwerk, een en ander zoals omschreven in de Telecommunicatiewet 1998.

Deze rechten van opstal worden verleend onder eerdergemelde A.V.Z.R., met dien verstande dat:

1. telkens waar in de A.V.Z.R. EWR staat vermeld, daarvoor dient te worden gelezen:

Casema;

2. de breedte van de strook, bedoeld in artikel 3, vijfde lid van de A.V.Z.R. een halve meter aan weerszijden van het stuk grond waarop het recht van opstal is gevestigd, bedraagt ;

3. aan artikel 5 een nieuw lid wordt toegevoegd luidende:

"Een uitbreiding van de kabels en leidingen met toebehoren welke op basis van het recht van opstal en/of de vorenbedoelde erfdienstbaarheid door Casema worden gehouden, in omvang, doorsnede en/of capaciteit, het oprichten van zend- en/of ontvangstinstallaties welke het met het opstalrecht beoogde doel kunnen ondersteunen daaronder begrepen, wordt niet geacht het recht van opstal en/of de in het derde lid van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden te verzwaren.";

4. artikel 5, eerste lid, komt te luiden als volgt:

"Casema zal alle kennisgevingen aan de eigenaar eveneens (in kopie) aan de eventuele gebruiker zenden, mits de eigenaar Casema van de personalia en het adres van de gebruiker schriftelijk op de hoogte heeft gesteld."

5. artikel 5, derde lid, vervalt;

6. artikel 10, derde lid, luidt als volgt:

"Indien werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zulks uitsluitend ter beoordeling van Casema, is Casema verplicht het daarop betrekking hebbende deel —

van het zakelijk recht, op eerste schriftelijk verzoek daartoe door de eigenaar, door te doen halen in de openbare registers.";
7. artikel 12 komt te luiden als volgt:
"Geschillen welke naar aanleiding van de overeenkomst of van deze algemene voorwaarden tussen de eigenaar en Casema mochten ontstaan worden beslecht conform het bepaalde in de Telecommunicatiewet 1998.
Indien en voor zover de Telecommunicatiewet 1998 niet in de eerste volzin van dit artikel bedoelde beslechting voorziet, zal het geschil ter beslechting worden voorgelegd aan de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.";
8. artikel 14 vervalt;
9. artikel 15 komt te luiden als volgt:
"Partijen verbinden zich om in de notariële akte van levering van de verleende zakelijke rechten iedere bevoegdheid om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op welke grond dan ook, uitdrukkelijk uit te sluiten.";
10. artikel 15, tweede lid, vervalt;
11. artikel 16, lid 2 vervalt.
Een zakelijk recht van opstal, als laatstelijk bedoeld, wordt gevestigd:
/enzovoort/
L27. betreffende de hiervoor sub 013 omschreven onroerende zaak:
op dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie O nummer 4029, op voormelde tekening LM 1753 schetsmatig aangegeven met een streep-hekje belijning;"

B. na te melden akte van splitsing (deel 56432 nummer 130) waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"Blijkens een verklaring omtrent wijziging tenaamstelling, bij akte op negen september tweeduizend acht verleden voor mw C. Holdinga, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register 4 ten kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien september tweeduizend negen in deel 55410 nummer 181, treedt de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ziggo Netwerk B.V. op als rechtsopvolger van Casema.
De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, zullen door de gerechtigde aan een opvolger in de eigendom worden opgelegd en door de gerechtigde bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) worden bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) worden aangenomen.
Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan de eigenaar van het onderhavige registergoed opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publieksrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door de gerechtigde aanvaard."

C. een akte van levering op éénendertig mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. M. de Vries, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op eenendertig mei tweeduizend twaalf in deel 61529 nummer 16 waarin onder

meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: ———————————————
"Kettingbeding woonklimaat ———————————————
Teneinde een goed woonklimaat in het gebouw te waarborgen en voor de ———————
toekomst te kunnen handhaven, is bedongen dat het verkochte de bestemming ———
wonen heeft en uitsluitend dient te worden gebruikt voor eigen bewoning door de —
appartementseigenaar al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer —
inwonende huisgenoten. Een gebruik dat afwijkt van het hiervoor gestelde is niet —
geoorloofd. ———————————————
Koper verplicht zich jegens Stichting Portaal of haar eventuele rechtsopvolger(s) ——
tot het hiervoor gestelde. ———————————————
Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onderhavige registergoed ———
dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de ———
overdrachtsakte of in de akte van vestiging van het zakelijk recht bovengenoemde —
verplichtingen alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in een geheel ——
aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of ——
genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van Stichting Portaal of haar ———
eventuele rechtsopvolger(s) te worden bedongen en aangenomen. Indien een ———
appartementseigenaar in strijd handelt met deze bepaling zal de desbetreffende ——
appartementseigenaar aan Stichting Portaal of haar eventuele rechtsopvolger(s) ——
een direct opvorderbare en niet voor matiging vatbare boete van een honderd ———
duizend euro (€ 100.000,00) verbeuren onverminderd het recht van Stichting ———
Portaal of haar eventuele rechtsopvolger(s) om alsnog nakoming te vorderen. De ——
kosten van invordering van deze boete zijn voor rekening van de partij die in strijd —
handelt met deze bepaling. ———————————————
De hiervoor genoemde boete wordt vanwege de inflatie gecorrigeerd middels ———
indexering als volgt: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een —
percentage gelijk aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie ——
alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau —
voor de Statistiek, is gestegen of gedaald, gerekend vanaf tweeëntwintig februari —
tweeduizend twaalf, de datum waarop tussen partijen de koop werd gesloten, tot —
aan de datum van overtreding of nalatigheid ter zake van het vorenstaande." ———

2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op negen april ———
tweeduizend negen verleden voor mr. M. de Vries, destijds notaris te Leiden, van ——
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het ———
Kadaster en de Openbare Registers op tien april tweeduizend negen in register ———
Hypotheken 4, deel 56432 nummer 130 alsmede naar het bij die akte van splitsing —
in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is ———
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen —
in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. ——
A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven —
bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien januari ———
tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 40730, nummer 82, voor zover dit —
reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van ———

splitsing;

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

M. Voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Bijlage(n)

Aan deze akte zijn de volgende bijlage(n) gehecht:

- Volmacht executant;

Slot

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT