



RoX Legal B.V.

RvH/JR/FH/20.1983.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 oktober 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Saffierstraat 150 te Alphen aan den Rijn 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, tien september tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria ———
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te ———
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: ———

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn 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 ———
3012 NJ Rotterdam, Weena 220, 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 de hierna te vermelden registergoederen (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 veertien oktober tweeduizend twintig vanaf negen ———
uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website ———
www.openbareverkoop.nl ———



Het betreft de volgende registergoederen: _____
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, _____*
complexaanduiding _____

9621-A, appartementsindex **2**, welk appartementsrecht omvat: _____

- a. *het zeshonderdtachtig/acht en veertig duizend tweehonderd zeventiende _____*
(680/48.217e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
flatgebouw met toebehoren, omvattende onder meer hal- en ketelruimten op de _____
begane grond en eerste verdieping, liftruimten en trappenhuis, zeventig (70) _____
woningen gelegen op de tweede tot en met de _____
elfde verdieping, met elk een berging op de begane grond of eerste verdieping _____
alsmede twaalf (12) afzonderlijke garages op de begane grond en een huismeester- _____
annex kantoorruimte op de eerste verdieping, alsmede een opslagruimte/garage op _____
de begane grond, plaatselijk bekend Saffierstraat 32, 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 34, 34 _____
A, 36 tot en met 46, 46 A, 48 tot en met 58, 58 A, 60 tot en met 70, 70 A, 72 tot en _____
met 82, 82 A, 84 tot en met 94, 94 A, 96 tot en met 106, 106 A, 108 tot en met _____
118, 118 A, 120 tot en met 130, 130 A, 132 tot en met 142, 142 A, 144 tot en met _____
152 (even nummers) en Topaasplantsoen 35 tot en met 47 (oneven nummers), ten _____
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
Oudshoorn, sectie C nummer 9595, groot zeventien are zesentachtig centiare; en _____
- b. *het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de elfde verdieping, met _____*
*berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2403 XX _____***
Alphen aan den Rijn, Saffierstraat 150. _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
 verkoop van bovenvermelde registergoederen 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 Registergoederen _____

De volgende registergoederen zullen worden geveild: _____
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, _____*
*complexaanduiding **9621-A**, appartementsindex **2**, welk appartementsrecht omvat: _____*

- a. *het zeshonderdtachtig/acht en veertig duizend tweehonderd zeventiende _____*
(680/48.217e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
flatgebouw met toebehoren, omvattende onder meer hal- en ketelruimten op de _____
begane grond en eerste verdieping, liftruimten en trappenhuis, zeventig (70) _____



woningen gelegen op de tweede tot en met de elfde verdieping, met elk een —
 berging op de begane grond of eerste verdieping alsmede twaalf (12) afzonderlijke —
 garages op de begane grond en een huismeester- annex kantoorruimte op de —
 eerste verdieping, alsmede een opslagruimte/garage op de begane grond, —
 plaatselijk bekend Saffierstraat 32, 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 34, 34 A, 36 tot en met —
 46, 46 A, 48 tot en met 58, 58 A, 60 tot en met 70, 70 A, 72 tot en met 82, 82 A, —
 84 tot en met 94, 94 A, 96 tot en met 106, 106 A, 108 tot en met 118, 118 A, 120 —
 tot en met 130, 130 A, 132 tot en met 142, 142 A, 144 tot en met 152 (even —
 nummers) en Topaasplantsoen 35 tot en met 47 (oneven nummers), ten tijde van —
 de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, —
 sectie C nummer 9595, groot zeventien are zesentachtig centiare; en —
 b. het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de elfde verdieping, met —
 berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2403 XX** —
Alphen aan den Rijn, Saffierstraat 150, —

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, 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 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 veertien oktober tweeduizend twintig via internet via —
www.openbareverkoop.nl via welke website vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 —
 uur) kan worden geboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig —
 mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere —
 voorwaarden. —

Tot en met negen en twintig september tweeduizend twintig kunnen conform de —
 veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. —

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website —
www.openbareverkoop.nl. —

Aanvulling begrippen —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

1. *Borgnotaris:* —
de notaris die de Internetborg onder zich houdt. —
2. *Deelnemer:* —
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, —
tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling —
van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. —
3. *Handleiding:* —



- de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
4. *Internetborg:* _____
 een geldbedrag dat wordt gestort op de rekening van de Borgnotaris. _____
5. *Notaris:* _____
 de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare _____
 verkoop. _____
6. *Openbareverkoop.nl:* _____
 de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, _____
 via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
7. *Registratie:* _____
 het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een _____
 natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit _____
 de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de _____
 Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven _____
 mobiele telefoonnummer. _____
8. *Registratienotaris:* _____
 een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer _____
 vaststelt, 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de _____
 hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook _____
 worden gebruikt als (deel-)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na _____
 de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de _____
 derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee _____
 instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de _____
 Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. _____
3. 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 zonder tot enige toelichting of argumentatie ter _____
 zake verplicht te zijn. _____
4. 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. —
5. 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. —
 6. 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". —
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de — Afslag wordt geklikt of gedrukt. —
 8. 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. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt — tot 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. —
 9. 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 aantoonbaar 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. —



10. 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. _____
11. 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. _____
12. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen _____
 de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, _____
 wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg _____
 door de Notaris geïncasseerd bij Borgnotaris en geheel of gedeeltelijk _____
 gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de _____
 niet-nakoming. _____
- D. Begrippen _____
- 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. Verloop van de veiling _____
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 blijktens 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 — verzekeringmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringmaatschappijen 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 _____
 toekomstige 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. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
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 tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum _____
 van vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 AVE. _____

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 AVE 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 Saffierstraat" gevestigd te Alphen aan den Rijn) 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.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan uiterlijk vier (4) weken na de veiling.

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tien november tweeduizend twintig, 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 gezeekerde 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. _____
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. 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. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

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 juni _____ tweeduizend tien verleden voor mr. H.J.Bijl-Atsma, 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 juni tweeduizend tien in — register Hypotheken 4, deel 58462, nummer 106, voor zover relevant woordelijk — luidend als volgt: _____

"Te dezen wordt nog speciaal verwezen naar de in de koopovereenkomst _____ opgenomen bepalingen, welke woordelijk luidende: _____

"5.4.3. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt (o.a. pijp — in het toilet, plafondbeplating in de liftmachinekamer, remschoenen en pakkingen — in de liftmachinekamer en centrale verwarmingsruimte). _____

Enzovoorts _____

Artikel 23 Asbest elders _____

In aanvulling op artikel 5.4.3. sluit verkoper niet uit dat er elders in de onroerende — zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. _____

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van — milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart — hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en doet — afstand van elke vordering op schadevergoeding of genoegdoening die uit de — aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. _____

Enzovoorts _____

Artikel 25 Ouderdomsclausule _____

Bij bestaande woningen dient de koper er rekening mee te houden, dat de eisen, — die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen — dan bij nieuwe woningen. Indien hierover twijfels bestaan, dient de koper daartoe — nader onderzoek te plegen, ook indien de koper voornemens is te verbouwen." _____

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN _____

EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____ bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar na te melden akte van splitsing _____ (ingeschreven in deel 40150 nummer 58), waarin onder meer woordelijk staat _____ vermeld: _____

"De comparant, handelend als gemeld, verklaarde met betrekking tot bekende _____ erfdiensbaarheden en of kettingbedingen en/of andere bijzondere lasten te _____ verwijzen naar voormelde aankomsttitel waarin het navolgende woordelijk luidende — staat vermeld: _____

""1. Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder het bepaalde in de — artikelen 3, 4, 8, 9, lid 2,10D, 11, 12, en 15 tot en met 22 van de algemene — voorwaarden en bedingen, waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn — bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij besluit van de Raad van genoemde — gemeente van zeven november negentienhonderd acht en dertig en gewijzigd bij — besluiten van de Raad van genoemde gemeente van respectievelijk acht en twintig —



*juli negentien honderd zeven en zestig en zes en twintig juni negentien honderd —
negen en zestig, waarvan mededeling is gedaan aan Gedeputeerde Staten der —
Provincie Zuid-Holland respectievelijk op negen november negentien honderd acht —
en dertig, twee augustus negentienhonderd zeven en zestig en een juli negentien —
honderd negen en zestig.*

*Deze algemene voorwaarden en bedingen met bedoelde wijzigingen zijn —
opgenomen in een akte twee en twintig december negentienhonderd negen en —
zestig verleden voor de destijds te Alphen aan den Rijn, gevestigde notaris A. van —
der Veen Meerstadt, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden dezelfde dag —
in deel 2121 nummer 39.*

*Partijen verklaarden deze artikelen van de algemene voorwaarden en bedingen —
met bedoelde wijzigingen volkomen te kennen en te beschouwen als woordelijk in —
deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande, dat die algemene voorwaarden: —
a. voor het in de artikelen 19 en 20 voorkomende nummer "14" gelezen wordt het —
nummer "15";*

*b. artikel 17 als volgt wordt gelezen: —
"De koper moet gedogen dat op, in of boven de grond en de opstallen zoveel en —
zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en pijpstellingen in verband —
met de elektrische geleidingen, alsmede kabels, buizen, hulpstukken en —
bijbehorende apparatuur ten behoeve van de riool-, gas-, water- en —
electriciteitsnetten en/of centrale antenne-inrichtingen (voorzover deze geen deel —
uitmakende van de huisaansluitingen), aangebracht, gehouden en onderhouden —
worden als burgemeester en wethouders nodig achten. Omtrent de plaats waar en —
de wijze waarop die voorwerpen aangebracht worden, heeft overleg met de —
eigenaar plaats";*

*c. in artikel 21 in plaats van de nummers en woorden "11 tot en met 20" wordt —
gelezen de nummers en woorden "11, 12 en 15 tot en met 20, de artikelen 17, 19 —
en 20 daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld.*

*2. Het bij de artikelen 15 en 16 van voornoemde algemene voorwaarden en —
bedingen bepaalde is van toepassing op alle bij deze akte verkochte grond, met —
uitzondering van die gedeelten, welke krachtens een door burgemeester en —
wethouders verleende of nog te verlenen bouwvergunning is of zal worden —
beschouwd, met dien verstande dat in plaats van "voortuintjes" dient te worden —
gelezen "voortuintjes en/of siertuin en/of verharding".*

*3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk recht of het —
verlenen van een persoonlijk recht op de grond, waardoor het recht om daarop te —
bouwen op een ander overgaat, alsmede in geval van overdracht in eigendom van —
het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk recht, waardoor het —
gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is de koper verplicht —
om in de akte van overdracht, van verlening of vestiging van voornoemde rechten —
op te nemen het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen —
vervat in de artikelen 10D, 11, 12 en 15 tot en met 20 (de artikelen 17, 19 en 20 —
daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld), voorkomende in voornoemde algemene —*



voorwaarden en bedingen, de bepaling sub 2 hiervoor vermeld en de bepalingen — sub 5, 6 en 16 hierna te vermelden, alsmede de onderhavige bepaling, met dien — verstande, dat de woorden "de koper" en "de eigenaar van het verkochte" zonodig — door een andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke waarvan de nalatige — aan de gemeente Alphen aan den Rijn, voor elke twee maanden dat hij ingebreke — is, waarbij een gedeelte van twee maanden voor een volle termijn van twee — maanden wordt berekend, een boete verbeurt tot een bedrag overeenkomende — met een/vijfde gedeelte van de verkoopprijs van de grond, onverminderd het recht — dier gemeente om te eisen, dat de nalatige alsnog aan zijn verplichtingen zal — voldoen en op hem te verhalen de kosten van herstel van de niet nagekomen — bepaling en van de daarvoor door de gemeente te voeren akkie. —

4. De bepalingen sub 15 tot en met 18 voorkomende in voornoemde algemene — voorwaarden en bedingen -artikel 17 gewijzigd zoals hiervoor vermeld- alsmede — het sub 2 in deze akte bepaalde worden als erfdiensbaarheden voorbehouden: — g. voor wat betreft het hiervoor sub G vermelde onroerend goed, ten behoeve van — het aan de gemeente toebehorende kadastrale perceel gemeente Oudshoorn, — sectie C, nummer 7163, voorzover bestemd voor openbare staat, en ten laste van — de bij deze akte verkochte kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sectie C, — nummers 4562, 4574 en 5984; —

7. De vereniging is verplicht om de woningen, alsmede de schuren, garages en — verder toebehoren, behoorlijk te onderhouden en deze voor de door deskundigen — te schatten herbouw waarde tegen brandschade te verzekeren en verzekerd te — houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders en met — inachtneming van de eventueel van rijkswege te geven andere voorschriften. —

9. Het verkochte gaat op de koper over met al deszelfs lusten en lasten, met alle — zakelijke rechten erop rustende, met alle heersende en lijdende — erfdiensbaarheden, krachtens titel of bezit daaraan verbonden doch vrij van — hypothecaire inschrijvingen en beslagen. —

16.a. De koper is verplicht te gedogen dat de door de gemeente in het verkochte — en de daarop gebouwde woningen, met inachtneming van de door centrale — antenneinrichtingen geldende voorschriften van de directeur-generaal van de — Posterijen, Telegrafie en Telefonie, een voorziening (waaronder onder meer — worden begrepen kabels, leidingen, steunpunten, aansluitdozen enzovoorts) wordt — aangebracht en gehouden voor de ontvangst van centrale antenne-energie en dat — deze voorziening wordt aangesloten en aangesloten gehouden op de door de — gemeente aan te leggen centrale antenne-energie en dat deze voorziening wordt — aangesloten en aangesloten gehouden op de door de gemeente aan te leggen — centrale antenne-inrichting. —

b. De koper zal ook moeten gedogen de controle, onderhouds- en — vernieuwingswerkzaamheden aan evenbedoelde voorziening en antenne-inrichting, — onder welk gedogen het verlenen van toegang tot de woning is begrepen. —

c. De koper verbindt zich alles na te laten wat het effectief en regelmatig — functioneren van deze voorziening en antenne-inrichting zou kunnen belemmeren —



of verhinderen en de voorschriften en richtlijnen, die met betrekking tot het gebruik van de antenne-inrichting door de gemeente zijn of nog zullen worden gesteld, na te leven.

d. Indien de koper geen bewoner van de op het verkochte te bouwen woning(en) zal zijn, zal hij de in dit artikel onder a, b en c vermeldde verplichtingen mede aan de bewoners (doen) opleggen.

e. De koper verbindt zich tevens de door de gemeente vast te stellen bijdrage terzake van de aansluiting van de woningen op de antenne-inrichting op eerste verzoek op de door de gemeente aan te geven wijze te voldoen."

Tevens wordt verwezen naar voormelde akte van ruiling de dato zeventien december tweeduizend twee, waarin woordelijk gelijkkluidend voorkomt:

Artikel 2

a. De gemeente dient de in haar eigendom komende grond te (laten) voorzien van verharding voor parkeren (tweehonderd zeven vierkante meter) en trottoir (drieëntwintig vierkante meter).

b. WonenCentraal dient de in haar eigendom komende grond in te (laten) richten als groenvoorziening (zeven vierkante meter) en trottoir (twaalf vierkante meter) met een openbaar karakter. De percelen mogen niet worden bebouwd.

Artikel 3

Eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of egalisaties op/van de in eigendom van wonenCentraal blijvende grond en de grond die bij deze wordt overgedragen aan wonenCentraal, welke noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het niveau van de openbare voorzieningen dienen door en voor rekening van wonenCentraal te worden uitgevoerd.

Artikel 4

a. WonenCentraal is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 2b en 3 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht danwel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen en in verband daarmee, om het in de hiervoor genoemde artikelen bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht danwel verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt wonenCentraal zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder sub a vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden.



Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de ——— gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op ——— verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tweeduizend ——— vijfhonderd euro (EUR 2.500,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid ——— voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden ——— schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. ———

BIJZONDERE BEPALINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN ———

Partijen doen over en weer, voor zover ten gevolge van ruiling als in deze akte ——— neergelegd de na te melden rechten niet door vermenging teniet gaan, afstand ——— van de rechten en verplichtingen als neergelegd in de hiervoor vermelde akte, ——— overgeschreven in deel 5975 nummer 11, doch uitsluitend voor zover dit ——— betrekking heeft op de thans overgedragen perceelsgedeelten." Enzovoorts. ———

ERFDIENSTBAARHEID ———

Aan de Diamantstraat is een gelijksoortig flatgebouw gesitueerd als het hierbij ——— gesplitste gebouw, hetwelk eveneens aan de gerechtigden in eigendom ——— toebehoort. ———

Tussen beide flatgebouwen is een gebouw opgericht bevattende een ——— warmtekrachtkoppeling (hierna te noemen: "WKK") dienende beide flatgebouwen, ——— welke WKK gevoed wordt door de ketelinstallatie in ketelhuis van het flatgebouw ——— aan de Saffierstraat. De WKK bevindt zich op het kadastrale perceel C 9696 ——— (Diamantstraat). Om het huidige gebruik van de warmtekrachtkoppeling voort te ——— kunnen zetten is besloten tot het vestigen van een recht van opstal voor wat ——— betreft gemelde WKK ten behoeve van Delta N.V., alsmede tot het vestigen van ——— een erfdiensbaaerheid ten laste van de Saffierstraat om de ketelinstallatie in stand ——— te houden. ———

Ter uitvoering daarvan vestigt de gerechtigde, thans handelende als bestuurder ——— van de vereniging van eigenaars Saffierstraat, voor zover nodig onder ——— opschortende voorwaarde van verkoop en levering van één der gemelde ——— appartementsrechten, ten behoeve en ten nutte van het kadastrale perceel ——— gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 9696, (hierna te noemen: heersend erf) ——— waarop het flatgebouw Diamantstraat is gesticht en ten laste van voormelde ——— appartementsrechten, (de gezamenlijke appartementsrechten hierna te noemen: ——— dienend erf), de erfdiensbaaerheid tot het in stand houden van de ketelinstallatie in ——— het gebouw aan de Saffierstraat, met bijbehorende leidingen en werken, welke ——— erfdiensbaaerheid door gerechtigde als eigenaar van het naast het bij deze akte ——— gesplitste gebouw gelegen perceel grond met de daarop gestichte opstallen, ——— kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 9596, wordt aanvaard. ——— De kosten tot in het stand houden van gemelde ketelinstallatie komen voor ——— gezamenlijke rekening van het dienend en heersend erf, ieder voor de helft der ——— kosten." ———

In gemelde akte van splitsing is een erfdiensbaaerheid gevestigd tot ——— instandhouding van de ketelinstallatie in het onderhavige flatgebouw, onder ——— opschortende voorwaarde van verkoop en levering van één der gemelde ———



appartementsrechten. _____

Inmiddels is aan deze opschortende voorwaarden voldaan en mitsdien gemelde _____
erfdienstbaarheid gevestigd." Enzovoorts _____

"BIJZONDERE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT VERONTREINIGING EN _____
ASBEST _____

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 lid j verklaart verkoper dat hem _____
betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets _____
anders bekend is dan het ook aan koper bekende zoals blijkt uit de rapportage van _____
het bodemonderzoek de dato dertig augustus negentienhonderd negenennegentig, _____
van welk rapport koper verklaart de conclusie te hebben ontvangen en met de _____
inhoud daarvan bekend te zijn. _____

2. Verkoper sluit in aanvulling op artikel 6 echter niet uit dat in het verkochte _____
asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van _____
asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale _____
maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en _____
vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid en doet afstand van elke vordering _____
op schadevergoeding of genoegdoening die uit de aanwezigheid van enig asbest in _____
het verkochte kan voortvloeien. _____

3. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht _____
gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien het aan _____
beide partijen bekende gebruik van het verkochte - redelijkerwijs niet voor koper _____
aanvaardbaar is, is voor rekening van koper. _____

KWALITATIEVE VERPLICHTING BODEMVERONTREINIGING _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog dat verkoper en koper _____
zijn overeengekomen dat de koper als eigenaar van het verkochte, de verkoper _____
niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kan aanspreken tot _____
sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van _____
bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade _____
ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze al of niet uit voormeld _____
rapport blijkt. _____

Ter uitvoering van vorenstaande overeenkomst verklaarden de comparanten, _____
handelend als gemeld, dat verkoper en koper bij deze akte vestigen en aannemen _____
als kwalitatieve verplichting zulks ten behoeve van de verkoper casu quo zijn _____
rechtsopvolger(s) als kwalitatieve schuldeiser en ten laste van de koper, als _____
eigenaar van het onderhavige registergoed, casu quo diens rechtsopvolger(s) _____
onder algemene of bijzondere titel, de navolgende verplichting om iets niet te _____
doen: _____

Koper casu quo de eigenaar van het verkochte zal zich onthouden van het _____
aanspreken van de verkoper of zijn rechtsopvolger(s) wegens toerekenbare _____
tekortkoming of onrechtmatige daad tot sanering of het anderszins nemen van _____
maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging dan wel tot vergoeding van _____
enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging als hiervoor vermeld. _____

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen _____



verkrijgen zijn eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden. _____

BIJZONDERE BEPALINGEN _____

Koper is ermee bekend dat er een collectieve centrale verwarmings-ketel is. Koper — moet zich conformeren aan de warmtemeter-methodiek via warmtemeters. Koper — is verplicht warmte via de Vereniging van Eigenaren af te nemen. Zonder — toestemming van de Vereniging van Eigenaren is het niet toegestaan radiatoren te — wijzigen/verplaatsen/bijplaatsen etcetera. _____

Koper moet toegang verlenen tot de woning voor werkzaamheden aan alle — installatieleidingen, inclusief riolering en intercom, die door de woning lopen. De — koper dient ervoor zorg te dragen dat de hiervoor genoemde leidingen in zijn — privégedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn." _____

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig juni _____ tweeduizend drie verleden voor mr. J. Kroes, notaris te Ter Aar, van welke akte — een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de — Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op drieëntwintig juni tweeduizend — drie in register Hypotheken 4, deel 40150 nummer 58 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 twee januari — negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te — Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op tien januari — negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 9763, nummer — 1, 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. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig — november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____

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