

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING/2020E231022CP

Heden, zeventien december tweeduizend twintig, \_\_\_\_\_  
 verklaar ik, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden: \_\_\_\_\_

**Opdrachtgever** \_\_\_\_\_

*enzovoorts* \_\_\_\_\_

hierna te noemen: 'de verkoper', \_\_\_\_\_  
 heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 – Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. \_\_\_\_\_

Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door: \_\_\_\_\_

de heer Gerard Jan Hoek, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te 2311 KG – Leiden, Plantsoen 25, geboren te Katwijk op drieëntwintig oktober negentienhonderd negen en zestig, als schriftelijk gevolmachtigde. \_\_\_\_\_

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'. \_\_\_\_\_

**VOLMACHT** \_\_\_\_\_

*enzovoorts* \_\_\_\_\_

Deze akte heeft de volgende indeling: \_\_\_\_\_

1. Algemene informatie \_\_\_\_\_
2. Informatie over het registergoed \_\_\_\_\_
3. Financieel \_\_\_\_\_
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling) \_\_\_\_\_
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) \_\_\_\_\_

**1. Algemene informatie** \_\_\_\_\_

**1.1 datum en plaats** \_\_\_\_\_

De executoriale verkoop vindt plaats op negen februari tweeduizend een en twintig om of omstreeks dertien uur dertig in het Venduehuis der Notarissen, Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage voor mij, notaris of voor een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_

**1.2 registergoed** \_\_\_\_\_

Het registergoed is: \_\_\_\_\_

het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bovenwoning, gelegen op de eerste- en tweede verdieping, alsmede trap- en trapportaal op de begane grond, plaatselijk bekend Schutterstraat 7A te 2316 XH – Leiden, **kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2397 A-2**, uitmakende het elf/zeventiende (11/17<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een afzonderlijke beneden- en bovenwoning met de daarbij behorende grond, gelegen aan de Schutterstraat 7/7A te Leiden, ten tijde van de \_\_\_\_\_

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L —  
 nummer 869, groot achtenvijftig centiare; —  
 hierna te noemen: 'het registergoed'. —

### 1.3 eigenaar/schuldenaar —

enzovoorts —

### 1.4 verkrijging eigenaar —

enzovoorts —

### 1.5 hypotheek-/pandrecht —

enzovoorts —

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op onder meer: —

- de roerende zaken die volgens verkeersopvatting deel uitmaken van het —  
 registergoed; —

- de aan het registergoed aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen; —

hierna te noemen: 'het pandrecht'. —

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van —

de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en —

kosten. —

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en —

de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden. —

### 1.6 rangorde inschrijving —

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang. —

### 1.7 schuld —

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt —  
 uit de administratie van de verkoper. —

### 1.8 recht tot executoriale verkoop —

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden: —

- door onder andere ongeoorloofde verhuur van het registergoed; —

- enzovoorts —

### 1.9 verzuim schuldenaar —

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing —

verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de —

voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als —

gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste —

hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer —

gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 —

Burgerlijk Wetboek. —

### 1.10 aanzegging —

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke —

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan: —

- de eigenaar/schuldenaar; —

- enzovoorts. —

### 1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden —

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor —

Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover —

deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. —

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook —

'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend —

zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift —

daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december

tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 — nummer 129.

### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke objectinformatie**

#### *milieu*

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

#### *energielabel*

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag een definitief energielabel F van het registergoed geregistreerd met expiratedatum twintig maart tweeduizend vijf en twintig.

### **2.2 juridische informatie**

#### **bestemming**

De bestemming volgens bestemmingsplan Schuttersveld, vastgesteld op dertig mei tweeduizend dertien is: wonen.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning door meerdere personen (kamerverhuur). Voor verkamering is geen onttrekkingsvergunning bekend of aangevraagd bij de gemeente Leiden.

#### **Erfgoedwet**

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, noch als gemeentelijk of provinciaal monument en is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht door de staat, de gemeente of provincie.

#### **Privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed zijn geen bepalingen aangetroffen in de eigendomstitel.

#### **Publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Leiden geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze

inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

### **Appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op dertig december tweeduizend dertien verleden voor mr. N. Cusell, notaris te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare

Registers op eenendertig december tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 63796 nummer 193.

Bij die akte is de vereniging van eigenaars: "Vereniging van eigenaars Schutterstraat 7/7A te Leiden", gevestigd te Leiden opgericht, zijn de statuten van die vereniging vastgesteld en is het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is niet ingeschreven in het handelsregister.

In gemelde splitsingsakte is van toepassing verklaard het reglement van splitsing, zoals dat is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen destijds te Zoetermeer op achttien januari tweeduizend zes in deel 40730, nummer 82.

### **verklaring vereniging van eigenaars**

Het complex waar het registergoed deel van uit maakt bestaat uit twee appartementsrechten. Aangezien de vereniging van eigenaars niet is ingeschreven in het handelsregister zijn de eigenaars van het andere appartementsrecht

Schutterstraat 7 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2397 A-1 op zeventienvijftig november tweeduizend twintig aangeschreven met het verzoek de gebruikelijke inlichtingen te verstrekken. Eén van de eigenaars, heeft mij, notaris, op twee december tweeduizend twintig telefonisch gemeld dat de vereniging niet actief is en er geen gezamenlijke opstalverzekering is.

### **toestemming vereniging van eigenaars**

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door kamerbewoners.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper **GEEN** gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming

dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe

veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

### **bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding**

De verkoper heeft het huurbeding **niet** ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om de hypotheekhouder die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek heeft gemaakt en dit tegenover de huurder kan invoeren, te betalen.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

- Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht, casu quo komen voor diens rekening:
  1. het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
  2. de overdrachtsbelasting;
  3. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  4. de kosten van eventuele ontruiming na de aflevering;
  5. de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, te weten: de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd zoals hiervoor breder omschreven, maar (nog) niet ontvangen. De koper is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars en voor de schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de verkoper aansprakelijk is, zoals vermeld op die verklaring.;
  6. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
    - onroerendezaakbelasting: drie honderd dertig euro en een en tachtig eurocent (€ 330,81) voor het jaar tweeduizend twintig;
    - waterschapslasten: acht en vijftig euro en zeven en vijftig eurocent (€ 58,57) voor het jaar tweeduizend twintig;
    - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: pro memorie.
 Onroerende zaakbelasting en waterschapslasten worden niet verrekend.

#### **3.2 fiscaal**

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

#### **3.3 aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en

vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. De notaris vergoedt geen rente over de waarborgsom. Als de notaris rente over de waarborgsom aan de bank moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

##### **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](http://Openbareverkoop.nl).
2. *Handleiding*: de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op [Openbareverkoop.nl](http://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. *Registratienotarissen*: 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 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. —————  
 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. Van een en ander dient uit de notariële akte —  
 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. —————

#### 4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. —————

#### 4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris —  
 legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. —————

#### 4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden —  
 aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór —  
 de gunning. —————

#### 4.7 geen gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden: —————

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald; —————
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd; —————

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is. —————

#### 4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van —  
 artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het —



registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

### **5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

#### **5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

#### **5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

#### **5.3 waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

#### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

#### **5.5 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

**AANGEHECHTE STUKKEN** \_\_\_\_\_

Aan deze akte zijn gehecht: \_\_\_\_\_

- kopie volmacht; \_\_\_\_\_

- volmacht. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

De verschenen persoon verklaarde voorts tijdig kennis te hebben genomen van de —  
inhoud van deze akte. \_\_\_\_\_

Waarvan akte in minuut is verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze —  
akte vermeld. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. Hij heeft verklaard op —  
volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de —  
verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend. \_\_\_\_\_