



**RoX Legal B.V.**

**RvH/JR/22.4162.01**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 13 september 2022)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Vivaldistraat 8 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, elf augustus tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr.

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 \_\_\_\_\_ 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 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 dertien september tweeduizend tweeëntwintig \_\_\_\_\_ vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), \_\_\_\_\_ in de veilingzaal van het Venduehuis der Notarissen te `s-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 \_\_\_\_\_ te 2513 BC `s-Gravenhage. \_\_\_\_\_

Het betreft het volgende registergoed: \_\_\_\_\_ *het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de Sleutels, \_\_\_\_\_ van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, \_\_\_\_\_ complexaanduiding **5455-A** appartementsindex **4**, omvattende: \_\_\_\_\_*  
*a. het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in de \_\_\_\_\_*



- gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, ———  
 plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten tijde van de ———  
 splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, ———  
 nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, 45 ca); en ———*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping —  
 en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2324** —  
**HV Leiden, Vivaldistraat 8.** ———*

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 eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de ———  
 Sleutels, van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, —  
 complexaanduiding **5455-A** appartementsindex **4**, omvattende: ———*

- a. het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in —  
 de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en ———  
 toebehoren, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten —  
 tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente ———  
 Leiden, sectie O, nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, —  
 45 ca); en ———*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste ———  
 verdieping en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk —  
 bekend te **2324 HV Leiden, Vivaldistraat 8** ———*

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 [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en heeft derhalve eveneens —  
 te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. ———

De veiling betreft een Zaalveiling-/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 dertien september tweeduizend tweeëntwintig in de veilingzaal — van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC — 's-Gravenhage vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de \_\_\_\_\_ website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. \_\_\_\_\_

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip — 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in — artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- \_\_\_\_\_ /internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de — Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt — dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens \_\_\_\_\_ omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- \_\_\_\_\_ /internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE \_\_\_\_\_ bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig — mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. \_\_\_\_\_

Tot en met negenentwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig kunnen conform de — veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. \_\_\_\_\_

C. Voorwaarden in verband met internetbieden \_\_\_\_\_

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_
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 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 commando 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. —

#### **Afmijnen zonder afroepen** —

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling —  
op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen —  
van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra —  
(en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de —  
zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er —  
wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen —  
op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling —  
voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de —  
AVVE laatste zin. —

#### 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. \_\_\_\_\_  
 Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat —  
 ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. \_\_\_\_\_  
 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ 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 vijftien procent (15 %) 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 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 Vivaldistraat 2 tot en met 60 Leiden*", gevestigd 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 vierentwintig oktober tweeduizend —  
tweeëntwintig, 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 hypotheke(n) (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. \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

Vorzover 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 erfdiensbaarheden, 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 vestiging erfpacht op tien februari \_\_\_\_\_  
 tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden, van \_\_\_\_\_  
 welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het \_\_\_\_\_  
 Kadaster en de Openbare Registers op tien februari tweeduizend zeventien in \_\_\_\_\_  
 register Hypotheken 4, deel 70063, nummer 181, voor zover relevant woordelijk \_\_\_\_\_  
 luidend als volgt: \_\_\_\_\_

**"A.3. KOOPVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING** \_\_\_\_\_  
**ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER** \_\_\_\_\_

*De Erfverpachter heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een \_\_\_\_\_  
 schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op elf januari \_\_\_\_\_  
 tweeduizend zeventien, hierna te noemen "koopovereenkomst", tot vestiging van \_\_\_\_\_  
 de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter op het Appartementsrecht, waaronder \_\_\_\_\_  
 begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden \_\_\_\_\_  
 gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld. \_\_\_\_\_*

**A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON.** \_\_\_\_\_

*De door Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde koopprijs (zijnde de \_\_\_\_\_  
 Uitgifteprijs, ook aangeduid als **U**) bedraagt eenhonderdzestienduizend \_\_\_\_\_  
 vierhonderdvijftig euro (€ 116.450,00). In dat bedrag is begrepen de afkoopsom \_\_\_\_\_  
 van de canon van de Erfpacht. \_\_\_\_\_*

*Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt: \_\_\_\_\_*

- *de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals geldend ten tijde van het \_\_\_\_\_  
 sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, \_\_\_\_\_  
 vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper \_\_\_\_\_  
 als huurder zijn gebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel \_\_\_\_\_  
 eenhonderdzevenendertigduizend euro (€ 137.000,00) ook aangeduid als **T1**; —*
- *verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en \_\_\_\_\_  
 Koopgarantbepalingen bedoelde koperskorting van vijftien procent (15%), \_\_\_\_\_  
 ofwel twintigduizend vijfhonderdvijftig euro (€ 20.550,00). \_\_\_\_\_*

*De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het \_\_\_\_\_  
 Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond. \_\_\_\_\_*

*Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de \_\_\_\_\_  
 kwaliteitsrekeningen van mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden. \_\_\_\_\_*

*De Erfverpachter verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor de —*



betaling van de koopprijs. \_\_\_\_\_

**B. ERFPACHT** \_\_\_\_\_

**1. Vestiging Erfpacht** \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter \_\_\_\_\_  
hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht. \_\_\_\_\_

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard. \_\_\_\_\_

**2. Bepalingen** \_\_\_\_\_

**Erfpacht- en Koopgarantbepalingen** \_\_\_\_\_

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen \_\_\_\_\_  
vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie een \_\_\_\_\_  
november tweeduizend zestien, verleden op dertig september tweeduizend zestien \_\_\_\_\_  
voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in \_\_\_\_\_  
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in \_\_\_\_\_  
register Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend zestien in deel 69133 \_\_\_\_\_  
nummer 186. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als \_\_\_\_\_  
bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en \_\_\_\_\_  
aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen \_\_\_\_\_  
een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte. \_\_\_\_\_

Partijen verklaren dat de Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet zal \_\_\_\_\_  
fungeren als Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen \_\_\_\_\_  
met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot \_\_\_\_\_  
volledige naleving van die bepalingen. \_\_\_\_\_

**Duur erfpacht** \_\_\_\_\_

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en \_\_\_\_\_  
Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend. \_\_\_\_\_

**Afkoop / canon** \_\_\_\_\_

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en \_\_\_\_\_  
Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht \_\_\_\_\_  
een canon verschuldigd voor de in de in de Appartementsrecht begrepen rechten \_\_\_\_\_  
op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van \_\_\_\_\_  
de Erfpacht. \_\_\_\_\_

**Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule** \_\_\_\_\_

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het \_\_\_\_\_  
Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en \_\_\_\_\_  
Koopgarantbepalingen, bedraagt zevenenzeventig vijf/tiende procent \_\_\_\_\_  
(77,5%), ook aangeduid als **X%**. \_\_\_\_\_

2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de \_\_\_\_\_  
volgende Koopgarantprijsformule:  $Terugkoop\ prijs = U + S + (T2 - S - T1) \times$  \_\_\_\_\_  
 $X\%$ . \_\_\_\_\_

In deze formule worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in \_\_\_\_\_  
artikel 8.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen: \_\_\_\_\_

U: de Uitgifteprijs; \_\_\_\_\_





*S: het waarde-effect van verbeteringen aan de algehele staat van het —  
Appartementsrecht; —*

*T2: de marktwaarde van het Appartementsrecht bij de te koop aanbieding —  
door de Erfpachter aan de Erfverpachter; —*

*T1: de huidige marktwaarde van het Appartementsrecht; —*

*X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling —  
van het Appartementsrecht. —*

*Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het —  
vorenstaande derhalve dat: —*

- **U** bedraagt: eenhonderdzeventienduizend vierhonderdvijftig euro (€ —  
116.450,00); —

- **T1** bedraagt: eenhonderdzevenendertigduizend euro (€ 137.000,00); —

- **X%** bedraagt: zevenenzeventig vijf/tiende procent (77,5 %). —

### **Optionele bepalingen** —

*De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn —  
van toepassing: —*

- artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel/niet van toepassing; —

- artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing; —

- artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder —  
aanbiedingsplicht):wel/niet van toepassing; —

- artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): wel/niet van toepassing; —

- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): —  
wel/niet van toepassing. —

### **Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek** —

*Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat: —*

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid —  
2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij —  
Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving; —

- indien in het voorgaande (Optionele bepalingen) artikel 5.1 lid 3 van de —  
Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de —  
financiering moet worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie —  
(NHG), tenzij Erfverpachter schriftelijk toestemming heeft gegeven aan —  
Erfpachter om hiervan af te wijken. —

*Erfpachter zal in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in artikel —  
5.2 letter g van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. —*

### **Opzegging** —

*De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en —  
Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. —*

### **Gebruik** —

*De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, —  
zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van —  
de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het —  
hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Appartementsrecht —*



is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

#### **Onderhoud**

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

#### **Toestemming vervreemding en splitsing**

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

#### **Kwalitatieve verplichting**

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Appartementsrecht en/of de Erfpacht verkrijgen."

2) de bepalingen vermeld in voormelde akte van vestiging erfpacht waaruit blijkt dat: –

Soort/duur erfpacht: –

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: –

- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; –
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties versie een november tweeduizend zestien, verleden op dertig september tweeduizend zestien voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend zestien in deel 69133 nummer 186. (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling); –
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant geen toestemming aan Woningbouwvereniging de Sleutels te vragen voor de overdracht van het recht van erfpacht; –
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de koper wel toestemming aan Woningbouwvereniging de Sleutels te vragen voor de overdracht van het recht van erfpacht. –

De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen –voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd. –



3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juli ——— tweeduizend negen verleden voor mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden, van ——— welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het ——— Kadaster en de Openbare Registers op vijftien juli tweeduizend negen in register ——— Hypotheken 4, deel 56924 nummer 200 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 te Zoetermeer op tien januari negentienhonderd ——— tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, 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 één (1) onderhandse akte, van welke ——— onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). ———

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)