



RoX Legal B.V.

RvH/JR/22.4809.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 1 februari 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **IJssellaan 32 te Ouderkerk aan den IJssel** 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, negentwintig december 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 één februari tweeduizend drieëntwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis _____ Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____



het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2935 CW** —
Ouderkerk aan den IJssel, IJssellaan 32, kadastraal bekend gemeente **Ouderkerk** —
aan den IJssel, sectie A, nummer 4233, groot twee are en negentig centiare (2 a 90 ca). —

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 woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2935** —
CW Ouderkerk aan den IJssel, IJssellaan 32, kadastraal bekend gemeente —
Ouderkerk aan den IJssel, sectie A, nummer 4233, groot twee are en negentig —
 centiare (2 a 90 ca), —*

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 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 één februari tweeduizend drieëntwintig in de veilingzaal van —
 het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam —
 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 zeventien januari tweeduizend drieëntwintig 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 aantoonst volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____
Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de —
Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming —
zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van —
Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____
rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____
vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____
personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____
verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als —
bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
 9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de —



door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____
 verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____
 de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____
 Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____
 ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____
 verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____
 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik _____
 van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
 ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
 van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____
 waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____

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

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 bieter 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 — 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 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 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. _____

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 veertien maart tweeduizend _____ drieëntwintig, 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 blijktens 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. _____

Op verzoek van de executant wordt het huurbeding ingeroepen tegen alle bekende _____
 en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan casu quo _____
 van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van het _____
 huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____
 uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming _____
 wordt aangezegd. _____

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 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, zoals onder meer ten aanzien van het — bepaalde onder de kop "*Artikel 12. Anti-speculatiebeding en Artikel 15. Anti-speculatiebeding*", 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 het bepaalde — voorkomende in de akte van levering op negenentwintig juni tweeduizend zeventien — verleden voor een waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, destijds notaris te Amsterdam, — van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig juni tweeduizend zeventien in — register Hypotheken 4, deel 70968, nummer 149, voor zover relevant woordelijk luidend — als volgt: _____

"11 Lasten en beperkingen _____

11.1 Bij het sluiten van de Overeenkomst was Koper bekend met, en in het —
Koopcontract is verwezen naar het bepaalde voorkomende in: _____



- a. voormelde op een augustus tweeduizend zestien voor notaris mr. P.A.E. — Kerckhoffs, voornoemd, verleden akte van levering (ingeschreven in register — Hypotheken 4 deel 65415 nummer 6), waarin onder meer het volgende — voorkomt, woordelijk luidende: —
- "11.2. In verband met het vorenstaande wordt voorts verwezen naar het — bepaalde in de Oorspronkelijke-Akte waarin woordelijk het volgende is — opgenomen: —
- "Artikel 11. IVBN gedragscode, kettingbeding** —
- 11.1 In de Koopovereenkomst zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat — Koper een beleid zal voeren conform de "IVBN Gedragscode verkoop — (complexen) huurwoningen 2007" en de "IVBN Gedragscode op — Zorgvuldig, Ethisch en Integer handelen 2008" en de Wet op het overleg — huurders verhuurder, waarvan kopieën aan de Koopakte zijn gehecht. — Koper is derhalve gehouden het Verkochte in het kader van de verhuur — als een goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig — de eisen die de wet daaraan stelt en Koper is gehouden alle — verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. — Voormelde gedragscode vermeldt ter zake van het voorgaande onder — meer: —
- "Het IVBN-lid is verplicht in de koopovereenkomst met de kopende partij op te — nemen de navolgende afspraken: —
1. de kopende partij onderschrijft deze Gedragscode en zal zich aan de in — deze Gedragscode neergelegde afspraken houden en zal op zijn beurt de — in deze Gedragscode neergelegde afspraken aan zijn opvolgend koper — indien deze geen toegelaten instelling is, opleggen en zo vervolgens; —
 2. de kopende partij dient de huurders en de betrokken huurdersorganisatie — uiterlijk binnen drie maanden na de levering van het gekochte complex — huurwoningen te informeren over zijn bedrijfsmatige bedoelingen met — het complex en zijn beleid voor het complex, —
- en op te nemen dat indien de kopende partij de huurwoningen aan de — zittende huurders wenst te verkopen, hij de navolgende regels in acht zal — nemen: —
3. de zittende huurders zullen schriftelijk over de te volgende — verkoopprocedure en de tijd die daarmee gemoeid is, worden — geïnformeerd; —
 4. de gehuurde woning zal aan de huurder schriftelijk te koop worden — aangeboden op basis van een algemeen geaccepteerd model — koopcontract met bij behorende verkoopvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld — een koopcontract met verkoopvoorwaarden van de Vereniging Eigen — Huis, de Consumentenbond, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, — of een model van de Makelaarsorganisaties NVM, VBO of LVM; —
 5. de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te — vergewissen van de onderhoudstoestand van de te kopen woning; —



6. *bij een aanbod aan de zittende huurder om de door hem gehuurde —————
woning te kopen zal aan de huurder worden meegedeeld, dat indien hij ———
niet tot aankoop wil overgaan de huurovereenkomst zal worden —————
voortgezet; —————*
7. *er zal geen enkele vorm van dwang worden uitgeoefend jegens de —————
huurder om de door hem gehuurde woning te kopen dan wel de —————
huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten. ———
Tot ontoelaatbare dwang behoort ook een extreem en ongewoon —————
huurprijverhogingsbeleid, dat niet door de plaatselijke en/of —————
complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd en er ———
derhalve gericht op lijkt te zijn de huurder te dwingen de —————
huurovereenkomst te beëindigen en/of de woning te verlaten; —————
en op te nemen dat indien de kopende partij een verhuurd appartementsrecht —
aan een zittende huurder wenst te verkopen, —————
hij tevens de navolgende regels in acht zal nemen: —————*
8. *de zittende huurder zal op de hoogte worden gebracht van het bestaan ———
van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaars (VvE) in het —————
algemeen en de financiële positie van de betrokken VvE in het bijzonder. ———
Er moet een zo reëel mogelijke schatting van de periodieke lasten —————
worden gegeven die de appartementseigenaar van het te koop —————
aangeboden appartement in het lopende boekjaar aan de VvE —————
verschuldigd zal zijn; —————*
9. *de zittende huurder moet in de gelegenheid worden gesteld zich te ———
vergewissen van de onderhoudstoestand van het gehele complex en om ———
zich rekenschap te kunnen geven van de kosten voor het onderhoud van ———
het complex als geheel en de daarvoor geprognosticeerde omvang van ———
een te vormen onderhoudsreserve, en van het te kopen appartement. ———
Alvorens individuele appartementsrechten aan individuele kopers te koop —
aan te bieden moet door een externe deskundige of VvE-beheerder een ———
meerjaren onderhoudsplan met bijbehorende begroting worden —————
opgesteld, welk plan een periode van tien jaren zal beslaan, en welk plan —
aan de zittende huurder bij het schriftelijk aanbod tot koop ter hand zal ———
worden gesteld; —————*
10. *de verkopende partij moet aan de zittende huurder kenbaar maken of hij ———
van plan is op termijn een meerderheidspositie in het complex, en —————
daarmee een beslissende stem in de VvE, te houden of niet. De —————
verkopende partij moet de zittende huurder informeren omtrent zijn ———
bedrijfsmatige bedoelingen met het complex en zijn beleid voor het ———
complex. Indien de verkopende partij de meerderheid van het aantal ———
appartementsrechten in het complex houdt, en op die grond als —————
professionele partij de totstandkoming van een onderhoudsplanung kan —
bevorderen en ook op die basis een reserve voor groot onderhoud kan ———
laten opbouwen, moet - hoewel de VvE verantwoordelijk is en blijft voor ———*



het opstellen van een meerjaren onderhoudsplan en het opbouwen van —
 een onderhoudsreserve - de verkopende partij de zittende huurder voor —
 de verkoop over zijn beleid op dit punt schriftelijk informeren; —

11. de verkopende partij zal, zolang hij een meerderheidspositie in de VvE —
 heeft, bevorderen dat een delegatie van zijn huurders van —
 appartementen in het complex als toehoorder (zonder stemrecht) bij de —
 vergaderingen van appartementseigenaren aanwezig kan zijn en dat deze —
 delegatie in de vergaderingen haar zienswijze over voor huurders van —
 appartementen in het complex van belang zijnde agendapunten kenbaar —
 kan maken; —

en op te nemen een boeteclausule en een kettingbeding met de navolgende —
 strekking: —

12. de kopende partij verbeurt aan de verkopende partij een boete van 10% —
 van de koopsom in het geval de kopende partij de hierboven genoemde —
 afspraken neergelegd in 1 t/m 12 niet in acht neemt en waarbij de —
 kopende partij zich verplicht bij verkoop van het complex deze afspraken —
 met boeteclausule via een kettingbeding aan de hem opvolgend kopende —
 partij op te leggen, onverlet het recht van de verkopende partij nakoming —
 van de afspraken en schadevergoeding van de kopende partij te —
 vorderen. —

De boeteclausule is beperkt tot een periode van twee jaar na de levering. —
 De kopende partij moet ook na het verstrijken van de termijn van twee —
 jaar na levering aan al zijn verplichtingen, die in deze Gedragscode zijn —
 beschreven en die in de koopovereenkomst aan hem zijn opgelegd, —
 blijven voldoen. " —

- 11.2 De voorwaarden en bepalingen als in het vorige lid vermeld, inclusief —
 kettingen boetebeding als daarin verwoord, alsmede het overigens in —
 voormelde "IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen —
 2007" en "IVBN Gedragscode op Zorgvuldig, Ethisch en Integer handelen —
 2008" bepaalde worden hierbij uitdrukkelijk door Verkoper aan Koper —
 opgelegd en door Koper aanvaard, die deze bepalingen in acht zal —
 nemen, waarbij de bedoelde boete wordt vastgesteld op tien procent —
 (10%) van de koopprijs van het Verkochte. —

Verkoper en Koper zijn voorts overeengekomen dat het in dit artikel —
 bepaalde bij wege van kettingbeding aan Koper wordt opgelegd, die —
 zulks aanvaardt en zich verplicht om het in dit artikel bepaalde in elke —
 akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte —
 (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het —
 vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan —
 zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de —
 Verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen —
 en woordelijk in de betreffende akte op te (doen) nemen, bij overtreding —
 of niet-nakoming waarvan de Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) en/of —



beperkt gerechtigde(n) aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete — zal/zullen verbeuren gelijk aan een bedrag ter grootte van tien procent — (10%) van de koopprijs van het Verkochte, zonder dat daartoe een — voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het — recht van Verkoper nakoming te vorderen. —

11.3 Voormeld (ketting)beding behoeft echter niet te worden opgelegd aan — een natuurlijk persoon die een eenheid koopt voor eigen bewoning of — uitsluitend een - afzonderlijke - garage of een - afzonderlijke - berging — verkrijgt.”. —

Enzovoorts. —

"Artikel 12. Anti-speculatiebeding —

12.1. Voorts wordt verwezen naar hetgeen in artikel 15 van de — Oorspronkelijke Koopovereenkomst is opgenomen, waarin het — navolgende woordelijk voorkomt: —

"Artikel 15. Anti-speculatiebeding —

15.1 Het is Koper niet toegestaan om gedurende een periode van twaalf — (12) maanden, ingaande op heden, zonder voorafgaande — schriftelijke toestemming van Verkoper het Verkochte geheel of — gedeeltelijk te vervreemden (waaronder mede begrepen — overdracht in economische zin), dan wel (rechts)handelingen te — verrichten die aan vervreemding gelijk kunnen worden gesteld. —

15.2. Onder vervreemding als hiervoor vermeld wordt tevens verstaan het — door overdracht of andere overgang van aandelen, dan wel door — overgang van stemrecht op aandelen, door het nemen van aandelen — of het anderszins direct of indirect verkrijgen van de zeggenschap — over de activiteiten van Koper door een of meer anderen, in de zin — van het 'SER-besluit Fusiegedragsregels 2000'. —

15.3. Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden — verbinden, waaronder financiële voorwaarden, ter vrije keuze van — Verkoper. Bedoelde voorwaarden zullen echter niet onredelijk — bezwarend voor Koper mogen zijn. —

15.4. Bij overtreding en/of niet correcte nakoming van de in lid 1 van dit — artikel bedoelde bepaling, verbeurt Koper aan Verkoper een zonder — rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete ter grootte — van vijftig procent (50%) van de koopprijs van het Verkochte als in — deze overeenkomst vermeld. —

15.5. De in dit artikel door Verkoper aan Koper opgelegde verplichting is — onder meer voor Verkoper van belang met het oog op de aard en — identiteit van de Koper, zulks onder andere gezien het door — Verkoper tot op heden gevoerde beleid met betrekking tot de — (belangen van) de huurder(s) van het Verkochte. —

15.6. Het in dit artikel vermelde beding geldt niet bij een individuele — vervreemding van een woning, garage, berging en/of stallingruimte —



aan een natuurlijk persoon die een dergelijke woning, berging en/of stallingruimte beoogd te verwerven voor eigen gebruik."

Enzovoorts

12 Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van hetgeen Verkoper en Koper in artikel 17 van het Koopcontract zijn overeengekomen wordt hierbij gevestigd en over en weer aanvaard de erfdiensbaarheid ten behoeve en ten laste van het Verkochte, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel sectie A nummer 4233, enerzijds en ten behoeve en ten laste van de naburige percelen, kadastraal bekend gemeente Ouderkerk aan den IJssel sectie A nummer 4234 anderzijds, over en weer inhoudende dat de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal – doch niet beperkt daartoe - voor wat betreft ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventueel aanwezige achter-, zij- en/of andere paden, eventuele inbalking en inankering over- en/of onderbouw, alsmede toevoer van licht en/of lucht; hieronder is evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. Deze erfdiensbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdiensbaarheid plaatsvindt. De vestiging van deze erfdiensbaarheid geschiedt zonder dat enige nadere tegenprestatie daartoe verschuldigd is, doch niet uit vrijgevigheid."

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 twaalf juni tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, verleden.

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. _____