



RoX Legal B.V.

RvH/SS/18.0028

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 19 juli 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Groenordstraat 34 te 2316 AZ 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, veertien juni tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: _____

volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX Legal B.V., te Rotterdam, 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 negentien juli tweeduizend achttien, vanaf veertien uur, geheel via internet via de website <www.nationalevastgoedveiling.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

*het woonhuis met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend als **Groenordstraat 34 te 2316 AZ Leiden**, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **K**, nummers **3837**, groot één are en vier centiare (1 a, 4 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 DEAVVE:A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

het woonhuis met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend als

Groenordstraat 34 te 2316 AZ Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden,

sectie K, nummers 3837, groot één are en vier centiare (1 a, 4 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.veilingnotaris.nl> en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

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

inzet en afslag beide op negentien juli tweeduizend achttien geheel via internet via <www.nationalevastgoedveiling.nl>, via welke website vanaf veertien uur kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met vier juli tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden NVV/BOG

Slechts voor een ordentelijk verloop van de veiling via de Website zijn op deze openbare verkoping van toepassing de artikelen 3, 15, 24 en 25 van de ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN MET INTERNETBIEDEN 2015 (verder te noemen: AVVI) van de Stichting tot bevordering van onafhankelijke veilingen met internetbieden, vastgesteld bij akte verleden op éénendertig december tweeduizend veertien ten overstaan van mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, welke akte houdende de AVVI op twee januari tweeduizend vijftien bij afschrift zijn ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in deel 65530, nummer 153. Genoemde artikelen worden geacht woordelijk in deze veilingvoorwaarden te zijn opgenomen en derhalve integraal onderdeel van



deze Veilingvoorwaarden uit te maken. _____

Daarbij gelden nog de volgende bepalingen, waarbij de begrippen van de AVVI van _____
toepassing zijn, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde begrippen in deze _____
Veilingvoorwaarden: _____

1. Enkel na een verzoek daartoe van de Notaris maakt de Platformnotaris na de _____
Veiling een proces-verbaalakte op waarin hij het resultaat van de Biedingen op de _____
Website bevestigt, inclusief vermelding van de Hoogste Bieder, diegene die het op _____
een na hoogste Bod en diegene die het op twee na hoogste Bod op de Veiling _____
heeft uitgebracht, en daarnaast constateert dat: _____
 - er zich geen onregelmatigheden op de Website tijdens Veilingperiode hebben _____
voorgedaan; _____
 - het Biedproces niet gemanipuleerd is; _____
 - de Biedgegevens tijdens of na de Veilingperiode niet zijn gewijzigd; en _____
 - de gegevens die de Notaris tot zijn beschikking heeft gehad, tijdens de _____
Veilingperiode niet toegankelijk zijn geweest voor de Verkoper, het _____
Veilinghuis, de Bieders en/of de Geregistreerden. _____

In geval de Notaris een voor hem evident foute Bieding heeft laten schrappen _____
overeenkomstig de Veilingvoorwaarden, zal de Platformnotaris dat in zijn proces- _____
verbaalakte constateren. _____
2. Bieden is alleen mogelijk op de Website gedurende de Veilingperiode en wel met _____
inachtneming van het Biedprotocol. Indien conform artikel 15 AVVI een borg wordt _____
verlangd, kan een Geregistreerde alleen een Bod uitbrengen als de Notaris deze _____
borg van de Geregistreerde op de Kwaliteitsrekening heeft ontvangen. _____
3. Tijdens de Inzet kan via de Website statisch en automatisch worden geboden. Een _____
statisch Bod is een Bod via de Website waarbij de Bieder een Bod overbiedt met _____
het minimaal door de Website aangegeven hogere bod. Een automatisch Bod is _____
een Bod via de Website waarbij de Bieder aangeeft welk Bod hij maximaal voor het _____
Registergoed wil doen. Na een overbieding door een andere Bieder, biedt de _____
Website onmiddellijk namens de Bieder het minimaal hogere Bod. De Website _____
biedt automatisch voor de Bieder door, tot het maximumbod is bereikt. Mocht een _____
andere Bieder een statisch Bod plaatsen, gelijk aan het maximum van het eerder _____
door de Bieder geplaatste automatische Bod, dan gaat het automatische Bod voor _____
het statische Bod. Indien meerdere bidders een automatisch Bod plaatsen met een _____
gelijk maximumbod, dan gaat die Bieder voor die als eerste het betreffende _____
automatische Bod heeft gedaan. De Biedgegevens zijn hierbij leidend. Tijdens de _____
Afslag kan alleen statisch worden geboden via de Website door het uitbrengen van _____
een statisch Bod via de knop met de tekst: "MIJN". _____
4. Een Bod kan niet ongedaan gemaakt worden. Een Bieder kan zich niet beroepen _____
op bied/intoetsfouten. _____
5. De Inzet wordt automatisch met twee minuten verlengd indien er in de laatste drie _____
minuten voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt gedaan. _____
6. Het uitbrengen van een Bod geldt, ongeacht of er volgens de Bieder sprake is van _____
een vergissing of van een bied-/intoetsfout, als een wilsverklaring van de Bieder _____



- als bedoeld in artikel 3:33 Burgerlijk Wetboek. _____
7. In geval van discussie over het tijdstip waarop een Bod is binnengekomen, _____ alsmede in geval van enige storing van de door het Veilinghuis beheerde _____ elektronische omgeving of andere storing als gevolg waarvan de Website tijdens _____ de Veilingperiode niet naar behoren functioneert of offline is, beslist de Notaris, _____ waarbij hij onder meer mag afgaan op de Website al dan niet in combinatie met de _____ proces-verbaalakte van de Platformnotaris. _____
8. De Platformnotaris verstrekt op verzoek van de Notaris ten aanzien van een Bieder _____ de in artikel 3 lid 2 van de AVVI bedoelde gegevens van: _____
- diegene die namens een in artikel 3 lid 2 onder b, c of d van de AVVI _____ bedoelde Gegadigde de Registratie heeft getekend; of _____
 - de gevolmachtigde die namens een in artikel 3 lid 2 AVVI bedoelde Gegadigde _____ de Registratie heeft getekend. _____
9. Iedere Bieder geeft onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker die op dat _____ moment werkzaam is op het kantoor van de Notaris om namens hem de proces- _____ verbaalakte ten bewijze van instemming mede te ondertekenen. _____

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. Voor _____ zover in verband met het bieden via internet ook bepaalde artikelen uit de AVVI van _____ toepassing zijn verklaard, zijn de in de AVVI gebruikte begrippen slechts voor de uitleg _____ van die artikelen en de daaraan toegevoegde bepalingen in sub C van deze bijzondere _____ veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde _____ begrippen in de Veilingvoorwaarden. _____

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 de optelsom van het afmijnbedrag en de inzetsom. _____ Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____



2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag — bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien — meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste — Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod — opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die — het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven — met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste — Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met — lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het — hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan — geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor — een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie — het gegund wordt. —
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen — door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel — 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de — rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de — executoriale verkoop. —
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper — voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande — aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan — met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet — voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te — gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij — hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot — (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien — Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de — beraadstermijn 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 tien procent (10%) van de Koopprijs met een minimum —
van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag —
volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper —
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks —
bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan —
vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De —
verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, —
ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is —
overeengekomen in artikel 26 lid 4 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. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
uiterlijk vier (4) weken na de veiling. De Koopprijs tezamen met alle kosten van de _____
veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op _____
vijftien augustus tweeduizend achttien, 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 hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____



Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____ gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____ meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____ in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____ laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____ voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Hypotheekvoorwaarden 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: de debiteuren staan _____ ingeschreven en het is voorts (mogelijk) verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ derden. _____

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____ Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden _____ bekend gemaakt via de website. Het huurbeding wordt niet ingeroepen jegens de _____ bij de executant bekende huurders. _____



De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____ Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____ de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____ huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____ gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____ wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____ en/of waarborgsommen. _____

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____
 Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____ genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____ heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____ of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____



een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
 Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
 tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
 Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
 beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
 artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
 doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
 welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
 de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
 hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
 bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
 Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
 voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
 overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
 geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
 verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
 executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
 jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
 verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
 wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte op vijftien oktober negentienhonderd —
 negentig verleden voor mr. R. Meiners, (destijds) notaris te Leiden, van welke akte een —
 afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
 Registers te 's-Gravenhage op zestien oktober negentienhonderd negentig in register —
 Hypotheken 4, deel 9237, nummer 13, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: —
"ERFDIENSTBAARHEDEN.

*In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 wordt voor bestaande erfdienstbaarheden —
 verwezen naar voormelde akte van verkoop en koop op één en dertig mei —
 negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor J. van Ameyden, destijds notaris te —
 Leiden, waarin ten deze van belang woordelijk staat vermeld: —*

"Wordende ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden verwezen naar: —

*a. de akte van transport op dertig augustus negentienhonderd drie en zeventig voor —
 mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden diezelfde dag in —
 deel 2361 nummer 47, waarin woordelijk voorkomt: —*

*""5. Bij deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de —
 bevoegdheid om over dat pad te gaan met een fiets, bromfiets of klein vervoermiddel —
 aan de hand, om te komen van- en te gaan naar de openbare straat (Groenordstraat), —
 uit te oefenen over het bestaande pas gelegen langs de noordelijke grens van de —
 heersende en lijdende erven; —*

*a. ten behoeve van het bij deze verkochte perceel gemeente Leiden sectie K nummer —
 3838 en ten laste van de aan verkoopster behorende kadastrale percelen nummers —
 3839, 3840 en 3841 diezelfde gemeente en sectie; —*



b. ten laste van het bij deze verkochte perceel gemeente Leiden sectie K nummer 3838 — en ten behoeve van de aan verkoopster behorende kadastrale percelen nummers 3837 — en 3836 diezelfde gemeente en sectie"";

"b. de akte van transport op drie en twintig juli negentienhonderd zes en zeventig voor — mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden dezelfde dag in — deel 2645 nummer 37, waarin voorkomt: —

""3. Gelijke erfdiensbaarheid als hiervoor in artikel 2 aangehaald wordt bij deze — gevestigd: —

a. ten behoeve van het bij deze verkochte perceel gemeente Leiden sectie K nummer — 3840 en ten laste van het aan de verkoopster toebehorend kadastrale perceel nummer — 3840 en ten laste van het aan de verkoopster toebehorend kadastrale perceel nummer — 3841 dierzelfde gemeente en sectie; —

b. ten laste van het bij deze verkochte perceel gemeente Leiden sectie K nummer 3840 — en ten behoeve van de aan verkoopster behorende kadastrale percelen nummers 3836, — 3837 en 3839 dierzelfde gemeente en sectie.""

"c. een akte van transport op een en dertig augustus negentienhonderd zes en zeventig — voor mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden op — diezelfde dag in deel 2657 nummer 33, waarin voorkomt: —

"" 3. Gelijke erfdiensbaarheid als hiervoor in artikel 2 aangehaald wordt bij deze — gevestigd: —

ten laste van het bij de verkochte perceel gemeente Leiden sectie K nummer 3841 en — ten behoeve van de aan verkoopster behorende kadastrale percelen nummers 3836, — 3837 en 3839 dierzelfde gemeente en sectie.""

"d. een akte van transport op drie september negentienhonderd zes en zeventig voor — mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden op diezelfde dag — in deel 2658 nummer 104, waarin voorkomt: —

""3. Gelijke erfdiensbaarheden als hiervoor in artikel 2 aangehaald wordt bij deze — gevestigd ten laste van het bij deze verkochte perceel gemeente Leiden sectie K — nummer 3839 en ten behoeve van de aan verkoopster behorende kadastrale percelen — nummers 3836 en 3837 dierzelfde gemeente en sectie.""

"e. een akte van transport op vier en twintig september negentienhonderd zes en — zeventig door mij, notaris, verleden, overgeschreven ten hypotheekantore te Leiden op — diezelfde dag in deel 2664 nummer 89, waarin voorkomt: —

""3. gelijke erfdiensbaarheid als hiervoor in artikel 2 aangehaald wordt bij deze — gevestigd ten behoeve van het bij deze verkochte kadastrale perceel gemeente Leiden — sectie K nummer 3837 dierzelfde gemeente en sectie.""

L. Energietabel —

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energietabel. Voor — zover een tijdelijk energietabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke — energietabel 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 —
executievelling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

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). _____

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 handtekening)

1 UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT