



**RoX Legal B.V.**

**RvH/DH/19.1411.01**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 20 februari 2020)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Ligusterpad 21 te Venlo** 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, zestien januari tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

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 twintig februari tweeduizend twintig vanaf dertien \_\_\_\_\_ uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Fletcher Hotel-Restaurant \_\_\_\_\_ Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende. \_\_\_\_\_

Het betreft het volgende registergoed: \_\_\_\_\_ *het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **5925 BT Venlo**, \_\_\_\_\_ **Ligusterpad 21**, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **N**, nummer **3500**, ter grootte \_\_\_\_\_*



van één are en zesennegentig centiare (1 a 96 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 **5925** \_\_\_\_\_*

***BT Venlo, Ligusterpad 21**, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **N**, \_\_\_\_\_*

*nummer **3500**, ter grootte van één are en zesennegentig centiare (1 a 96 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.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.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 twintig februari tweeduizend twintig in de veilingzaal van \_\_\_\_\_  
het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende aan de Valkenswaardseweg 44 te \_\_\_\_\_  
5595 XB Leende vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de \_\_\_\_\_  
website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. \_\_\_\_\_

Tot en met vijf februari tweeduizend twintig kunnen conform de veilingvoorwaarden \_\_\_\_\_  
onderhandse biedingen worden uitgebracht. \_\_\_\_\_

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

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) \_\_\_\_\_  
plaatsvinden. \_\_\_\_\_

**Aanvulling begrippen:** \_\_\_\_\_

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: \_\_\_\_\_

1. *Openbareverkoop.nl:* \_\_\_\_\_

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in \_\_\_\_\_  
begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden \_\_\_\_\_  
uitgebracht; \_\_\_\_\_



2. *NIIV:* \_\_\_\_\_  
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente \_\_\_\_\_ Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij \_\_\_\_\_ Openbareverkoop.nl; \_\_\_\_\_
  3. *Handleiding:* \_\_\_\_\_  
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl; \_\_\_\_\_
  4. *Registratienotariss:* \_\_\_\_\_  
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het \_\_\_\_\_ geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in \_\_\_\_\_ ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het \_\_\_\_\_ opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de \_\_\_\_\_ registratieverklaring; \_\_\_\_\_
  5. *Registratie:* \_\_\_\_\_  
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een \_\_\_\_\_ natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer \_\_\_\_\_ via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van \_\_\_\_\_ diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; \_\_\_\_\_
  6. *Deelnemer:* \_\_\_\_\_  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig \_\_\_\_\_ voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het \_\_\_\_\_ Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl; \_\_\_\_\_
  7. *Internetborg:* \_\_\_\_\_  
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de \_\_\_\_\_ Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de \_\_\_\_\_ biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro \_\_\_\_\_ (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen \_\_\_\_\_ "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. \_\_\_\_\_
- 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 door \_\_\_\_\_ NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de \_\_\_\_\_ Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. \_\_\_\_\_
  2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste \_\_\_\_\_ Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de \_\_\_\_\_ ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag \_\_\_\_\_ op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer \_\_\_\_\_ ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien \_\_\_\_\_ de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. \_\_\_\_\_
  3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, \_\_\_\_\_ ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of \_\_\_\_\_ het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere \_\_\_\_\_ gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of \_\_\_\_\_



- argumentatie ter zake verplicht te zijn. \_\_\_\_\_
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar \_\_\_\_\_ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige — toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de \_\_\_\_\_ snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze \_\_\_\_\_ verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. \_\_\_\_\_
  5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en — de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet \_\_\_\_\_ biedingen kunnen worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
  6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer \_\_\_\_\_ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". \_\_\_\_\_
  7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag \_\_\_\_\_ wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen. \_\_\_\_\_
  8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke \_\_\_\_\_ rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. \_\_\_\_\_
  9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, \_\_\_\_\_ waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het — verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch — bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch \_\_\_\_\_ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de \_\_\_\_\_ Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te — erkennen dan wel af te wijzen. \_\_\_\_\_
  10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en 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 — heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen: \_\_\_\_\_
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond \_\_\_\_\_ volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of \_\_\_\_\_ personenvennootschap; en \_\_\_\_\_
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in — deze 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. \_\_\_\_\_
  11. De in lid 10 van dit artikel 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. \_\_\_\_\_

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV \_\_\_\_\_  
omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door \_\_\_\_\_  
hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid \_\_\_\_\_  
10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") 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. \_\_\_\_\_
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter \_\_\_\_\_  
een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te \_\_\_\_\_  
beoordelen goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door \_\_\_\_\_  
deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde \_\_\_\_\_  
Waarborgsom of een gedeelte daarvan. \_\_\_\_\_
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de \_\_\_\_\_  
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt \_\_\_\_\_  
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris \_\_\_\_\_  
geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel \_\_\_\_\_  
van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. \_\_\_\_\_

#### **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 zaalbieders als de \_\_\_\_\_  
Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het \_\_\_\_\_  
moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als \_\_\_\_\_  
Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, \_\_\_\_\_  
onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin. \_\_\_\_\_

#### **D. Begrippen** \_\_\_\_\_

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van \_\_\_\_\_  
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. \_\_\_\_\_  
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover \_\_\_\_\_  
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden \_\_\_\_\_



begrepen: \_\_\_\_\_

a. **Akte de command** \_\_\_\_\_

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 — lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van — afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_

b. **Gunning** \_\_\_\_\_

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat \_\_\_\_\_ Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper — qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; \_\_\_\_\_

c. **Website** \_\_\_\_\_

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop — de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden \_\_\_\_\_ gedaan. \_\_\_\_\_

E. Verloop van de veiling \_\_\_\_\_

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is — dan deinzetsom. \_\_\_\_\_

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 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 — 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 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. Onderhandse biedingen \_\_\_\_\_

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering —  
worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als \_\_\_\_\_  
opgenomen in de door Schuldeiser aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model —  
koopovereenkomst. \_\_\_\_\_

J. 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 één april tweeduizend twintig, voor —  
des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in \_\_\_\_\_  
goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens \_\_\_\_\_  
inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene —  
uit te keren aan wie zulks behoort. \_\_\_\_\_

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —  
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de \_\_\_\_\_  
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico \_\_\_\_\_  
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van \_\_\_\_\_  
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. \_\_\_\_\_

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

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

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

**Objectinformatie** \_\_\_\_\_



- K. 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. \_\_\_\_\_ Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. \_\_\_\_\_ Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts 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. 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. \_\_\_\_\_

L. 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 het geval is met na te —  
 noemen ketting bedingen), 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: —

1. de akte van levering op zesentwintig april tweeduizend achttien verleden voor mr. —  
 drs. J.F.A.M. Klaver, notaris te Etten-Leur, van welke akte een afschrift is —  
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —  
 Registers op zesentwintig april tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel —  
 73059, nummer 130, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: —

**"BIJZONDERE BEPALINGEN / VESTIGING KETTINGBEDING** —

**ARTIKEL 6** —

*In de koopovereenkomst staat verder nog woordelijk vermeld:* —

- 6.4.1 *Aan de verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging —  
 bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of —  
 die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning —  
 van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere —  
 maatregelen. Verkoper heeft eveneens geen reden om aan te nemen dat —  
 zich in de bodem en/of het grondwater stoffen bevinden die het in artikel —  
 6.3 omschreven gebruik van het verkochte in de weg staan. Koper —  
 vrijwaart verkoper voor eventueel na heden door de overheid uit te —  
 vaardigen bevelen tot het instellen van een nader bodemonderzoek en/of —  
 sanering. De kosten verbonden aan de uitvoering van zo'n eventueel uit —  
 te vaardigen bevel komen geheel voor rekening van koper.* —
- 6.4.2. *Onverminderd het bepaalde in artikel 6.4.1 kunnen in de onroerende —  
 zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Koper verklaart hiermee —  
 bekend te zijn. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(houdende —  
 stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die —  
 maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan —  
 geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart —  
 daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere —  
 aansprakelijkheid -uit welken hoofde dan ook - die uit de aanwezigheid —  
 en/of de verwijdering van de asbest(houdende stoffen/materialen) kan —  
 voortvloeien.* —
- 6.4.3 *Met inachtneming van het hiervoor bepaalde aanvaardt koper —  
 uitdrukkelijk de milieukundige toestand van het verkochte in de meest —  
 ruime zin, waaronder begrepen de eventuele gevolgen van de —  
 milieukundige toestand en de eventuele aanwezigheid van —  
 asbest(houdende stoffen) en/of andere (al dan niet bij verwijdering) voor —  
 de volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen en/of* —



(ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks. Koper zal zulks in — de notariële akte van levering nogmaals uitdrukkelijk aanvaarden en — verklaren verkoper nimmer aan te spreken en te vrijwaren voor alle — aanspraken dienaangaande, waaronder begrepen aanspraken van — overheidsinstanties en andere publiekrechtelijke organen. Verkoper kan — mitsdien nimmer door koper in dit kader worden aangesproken, zulks ook — niet uit hoofde van toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige — daad, of tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten — aanzien van: —

- de milieukundige toestand van het verkochte, als in dit lid en in — artikel 6.4.1. en artikel 6.4.2 bedoeld, waaronder tevens is begrepen — de eventueel door huurders achtergelaten diverse soorten — vloerbedekking, waaronder al dan niet begrepen asbesthoudend — linoleum, vinyl, dan wel vloeren met een te hoog chloride gehalte - — de zogenaamde 'Manta' en/of 'Kwaaitaal' vloeren - en dergelijke) of — naburige percelen; —
- de eventuele aanwezigheid van asbest(houdende stoffen) en/of — andere (al dan niet bij verwijdering) voor de volksgezondheid en/of — het milieu schadelijke stoffen; —
- eventuele (ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks, — dan wel tot vergoeding van enige schade uit dien hoofde. Koper kan deze — overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doe — wijzigen, indien alsnog blijkt van verontreiniging van het verkochte als — hiervoor bedoeld. De hiervoor in dit artikel 6.4 opgenomen bepalingen, — alsmede deze bepaling dienen bij iedere gehele of gedeeltelijke — overdracht of overgang van het verkochte (waaronder vestiging van — zakelijk en/of beperkte rechten, behoudens een recht van hypotheek) — door koper of diens rechtsopvolger(s) in de betreffende akte bij wijze van — kettingbeding woordelijk aan de rechtsopvolger(s) van koper te worden — opgelegd, met dien verstande dat deze opleggingsverplichting komt te — vervallen na verloop van een periode van tien (10) jaar na de datum van — ondertekening van de leveringsakte van het verkochte aan koper, mits in — die periode geen verontreiniging van het verkochte in welke vorm dan — ook (bodemverontreiniging, de aanwezigheid van asbest(houdende — stoffen) en/of vloeren met een te hoog chloride gehalte als hiervoor — bedoeld, en/of andere (al dan niet bij verwijdering) voor de — volksgezondheid en/of het milieu schadelijke stoffen dan wel de — aanwezigheid van (ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks — daar mede onder begrepen) is geconstateerd. Koper en/of diens — rechtsopvolger(s) zijn bij niet-naleving van dit beding ten bate van — verkoper een direct en zonder ingebrekestelling opeisbare boete — verschuldigd van 25% van de door koper verschuldigde koopprijs, zulks — onverminderd het recht van verkoper om nakoming te vorderen en/of —



verdere schadevergoeding. Het hiervoor genoemde kettingbeding wordt — uitdrukkelijk aan koper opgelegd en op hem van toepassing verklaard. — Koper verklaart dit beding te aanvaarden en zich tot naleving van één en — ander te verbinden. —

6.4.4." —

Enzovoorts. —

Verkoper bedingt hierbij voor zich en voor zijn rechtsopvolgers onder algemene — titel van de koper en diens rechtsopvolger (s) onder algemene of bijzondere titel, — dat de koper en diens rechttopvolger(s) bij vervreemding van het Verkochte — verplicht is de hiervoor in de artikelen 6.4.1 tot en met 6.4.3 aangehaalde tekst, — woordelijk in de akte van eigendomsoverdracht op te nemen, aan de nieuwe — verkrijger op te leggen en ten behoeve van de verkoper te bedingen en aan te — nemen in de vorm van een zogenaamd kettingbeding, zulks op straffe van een — onmiddellijke niet voor matiging opeisbare boete van zes en dertig duizend acht — honderd vijf en zeventig euro (€ 36.875,00) (zijnde vijfentwintig procent (25 %) — van de koopprijs ad een honderd zeven en veertig duizend vijf honderd euro (€ — 147.500,00)) ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om — daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen, alsook het recht om — nakoming te vorderen. —

**OMSCHRIJVING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE — BEDINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN —**

- Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of — bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering — (deel 67667 nummer 3), waarin woordelijk staat vermeld: —

" Het Verkochte Ligusterpad 3, 10, 11, 19, 21, 22, 27, 28, 32, 33 — Hazelaarpad 20 en 32 Venlo —

Er wordt verwezen naar de op vier en twintig maart negentienhonderd — acht en negentig voor mr. C.W. de Monchy, notaris te Rotterdam, — verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven — in de Openbare Registers op zes en twintig maart negentienhonderd acht — en negentig in register Hypotheken 4, deel 10898, nummer 23, reeks — Roermond. —

Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt: —

"13. Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek —

- Gedurende de periode te rekenen vanaf een jaar voor de oprichting van koper — tot heden heeft het verkochte niet toebehoord aan een oprichter of — aandeelhouder van koper, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk — Wetboek ten aanzien van de koop niet van toepassing is, hoewel de koop — tussen partijen is gesloten voordat twee jaren zijn verstreken na de — inschrijving van koper in het handelsregister. —

- afstand van het recht de koopovereenkomst en de overeenkomst van levering — op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. —

Voormelde akte met deel 10898 nummer 23 is gerectificeerd bij akte van —





rectificatie op één en dertig augustus negentienhonderd acht en negentig verleden — voor een waarnemer van genoemde notaris De Monchy, waarvan een afschrift is — ingeschreven in de Openbare Registers op twee september negentienhonderd acht — en negentig in register Hypotheken 4, deel 11168, nummer 10, reeks Roermond." — Er wordt verwezen naar de op dertig september tweeduizend vier voor mr. P.A.E. — Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, van welke akte een — afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op één oktober tweeduizend — vier in register Hypotheken 4, deel 15229, nummer 2, reeks Roermond. Bedoelde — bepalingen luiden woordelijk als volgt: —

"5.2.a. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de — koopovereenkomst, luidende: —

Sommige registergoederen begrepen in Clusters maken deel uit van — meeromvattende complexen waarvan reeds eenheden door Vesteda zijn — verkocht. Mogelijk zijn of worden in dat kader regelingen getroffen — (erfdienstbaarheden daaronder begrepen, bijvoorbeeld in verband met — achterpaden, leidingen, uitzicht, etcetera). Terzake van het al dan niet — aanwezig zijn van dergelijke regelingen kan koper jegens Vesteda geen — rechten ontlenen. Zoveel mogelijk worden aan de concept-akten van — levering als gevoegd in het Bidboek voor de overdracht nog de — betreffende regelingen toegevoegd. —

b. Koper is ermee bekend dat diverse individuele eenheden van het complex — waarvan het Verkochte deel uitmaakt reeds zijn geleverd aan — verschillende partijen en dat in de desbetreffende akten regelingen zijn — getroffen als hiervoor bedoeld, in belangrijke mate ter handhaving van de — bestaande toestand ter plekke. De tekst van die regelingen luidt veelal als — volgt: Comparanten -handelend als gemeld- verklaarden hierbij te — vestigen - voorzover nodig- ten behoeve en ten laste van het hierbij — verkochte perceel, kadastraal bekend (volgt kadastrale aanduiding) en — ten behoeve en ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde — kadastrale percelen (volgt kadastrale aanduiding) over en weer alle — erfdienstbaarheden om de bestaande toestanden in strijd met het — burenrrecht, waaronder begrepen thans bestaande paden van en naar de — openbare weg goed te keuren en te bestendigen. —

**KWALITATIEVE VERPLICHTING** —

Comparanten -handelend als gemeld- verklaarden dat tussen hen nog werd — bedongen als volgt: —

1. Het verkochte behoort tot het complex woningen gelegen te Venlo, (volgt — plaatselijk aanduiding) kadastrale percelen (volgt kadastrale aanduiding). — Indien aangaande het verkochte ten opzichte van naburige woningen zaken — voordoen welke in strijd zijn met het burenrrecht is koper verplicht om zulks te — gedogen. —
2. De koper moet gedogen dat op, in, aan, boven of onder het verkochte — leidingen, kabels en dergelijke worden gelegd en onderhouden voor openbare —



doeleinden, waaronder ook te verstaan een gemeenschappelijke casu quo —  
centrale antenne-installatie, leidingen, kabels, rioleringen, buizen en —  
dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, —  
telefoon, radio- en televisieontvangst en afvoer van schoon/vuil en —  
rioolwater. —

De koper of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel —  
is/zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten —  
bestaan. —

3. De onder 1 en 2 omschreven verplichtingen om te dulden zullen op grond —  
van de tussen partijen daartoe gesloten overeenkomst gelden als —  
kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het —  
Burgerlijk Wetboek en overgaan op rechtsopvolgers onder algemene of —  
bijzondere titel, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de —  
rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. —  
Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen —  
welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze —  
en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat —  
om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die —  
rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden als vrijwillig —  
waarnemende de belangen van die derden aangenomen. Koper —  
aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten —  
en beperkingen zoals hiervoor vermeld. —

Indien door koper individuele eenheden behorende tot het verkochte of —  
anderszins gedeelten van het verkochte worden verkocht of daarover op —  
andere wijze wordt beschikt, is koper gehouden in de desbetreffende —  
koopovereenkomsten en akten van levering, afhankelijk van de feitelijke —  
situatie, zoveel mogelijke gelijke bedingen te maken en regelingen te —  
treffen als hiervoor vermeld. Bovendien is koper alsdan gehouden na te —  
gaan welke exacte reeds getroffen regelingen op de betreffende door —  
hem verkochte individuele eenheid van toepassing zijn en deze in de —  
betreffende akte van levering te doen citeren. —

Bij iedere overdracht of overgang van het verkochte -geheel of —  
gedeeltelijk, anders dan een individuele eenheid waarop de beide —  
voorgaande zinnen toepassing vinden- is koper gehouden het in dit —  
artikel bepaalde, inclusief dit kettingsbeding, bovendien uitdrukkelijk ten —  
behoefte van verkoper aan de verkrijger op te leggen en namens —  
verkoper te aanvaarden." —

Er wordt verwezen naar de op vier en twintig maart negentienhonderd acht —  
en negentig voor mr. C.W. de Monchy, notaris te Rotterdam, verleden akte —  
van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare —  
Registers op zes en twintig maart negentienhonderd acht en negentig in —  
register Hypotheken 4, deel 10898, nummer 23, reeks Roermond. Bedoelde —  
bepalingen luiden woordelijk als volgt: —



"4.2. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in: (I) voormelde titel — van aankomst, met deel 4807, nummer 90, luidende: —  
 VOORWAARDEN EN BEPALINGEN: —  
 zoals opgenomen in de tussen de Gemeente Venlo en het Algemeen burgerlijk — pensioenfonds, gevestigd te Heerlen, gesloten en van voormeld besluit van de — Raad van de Gemeente Venlo de dato drie en twintig september —  
 negentienhonderd een en tachtig deel uitmakende koopovereenkomst, welke — voorwaarden en bepalingen partijen willen gehouden hebben woordelijk in —  
 deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken; met dien —  
 verstande evenwel dat Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Venlo —  
 blijkens haar schrijven aan het algemeen burgerlijk pensioenfonds, van —  
 veertien januari negentienhonderd twee en tachtig ontheffing verlenen van —  
 het vervreemdingsverbod als bedoeld in artikel 15 dier overeenkomst. —  
 Wordende dan ook een fotocopie van zowel deze overeenkomst als van —  
 laatstgemeld schrijven, na door de komparanten, handelend als gemeld, te —  
 zijn gewaarmerkt, aan deze akte gehecht. Met betrekking tot de bijzondere —  
 bepalingen en erfdienstbaarheden verklaarden de komparanten, handelend —  
 als gemeld: —

1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 12.1 van gemelde —  
 koopovereenkomst wordt hierbij ten laste van de op voormelde —  
 situatietekening nummer 69 met streeparcering aangeduide en bij deze —  
 aan het Algemeen burgerlijk pensioenfonds overgedragen percelen grond —  
 en ten behoeve van de aangrenzende tot openbare weg cum annexis bij —  
 de Gemeente Venlo verblijvende grond, alles deel uitmakende van het —  
 perceel, kadastraal bekend als Gemeente Venlo, sectie N, nummer 277, —  
 gevestigd de erfdienstbaarheid, inhoudende het recht tot het hebben en —  
 houden, het aanleggen en het onderhouden van twee openbare —  
 doorgangen, ter breedte van tien en een half respectievelijk vijf meter en —  
 ter hoogte, gemeten vanaf de kruin van die onderdoorgang van twee —  
 meter vijf en vijftig centimeter respectievelijk drie meter vijf en twintig —  
 centimeter. Het algemeen burgerlijk pensioenfonds staat ervoor in dat —  
 buiten de Gemeente Venlo derden geen zodanige rechten op het lijdend —  
 erf hebben dat deze de uitoefening van de ingevolge voorschreven —  
 erfdienstbaarheid aan de Gemeente Venlo toekomende rechten kunnen —  
 belemmeren. —
2. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 13.1. dier overeenkomst, wordt —  
 hierbij ten laste van de op voormelde situatietekening nummer 69 met —  
 kruisarcering aangeduide en bij deze aan het Algemeen Burgerlijk —  
 pensioenfonds overgedragen percelen grond en ten behoeve van de —  
 aangrenzende tot openbare weg cum annexis bestemde bij de Gemeente —  
 Venlo verblijvende grond alles deel uitmakende van de percelen —  
 kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N nummers - 11 - 267- —  
 269-270- 271-276-277-278-279 en 750 gevestigd de erfdienstbaarheid, —



inhoudende het recht tot het hebben, houden en onderhouden en —  
 zonodig vernieuwen van een gespreide boombeplanting. —  
 Het algemeen burgerlijk pensioenfonds staat er wederom voor in dat —  
 buiten de Gemeente Venlo derden geen zodanige rechten op het lijdend —  
 erf hebben dat deze de uitoefening van de ingevolge laatstgemelde —  
 erfdienstbaarheid aan de Gemeente Venlo toekomende rechten kunnen —  
 belemmeren. Voorts verleent het Algemeen burgerlijk pensioenfonds in —  
 het kader van laatstgemelde erfdienstbaarheid de werknemers van de —  
 Gemeente Venlo of door haar gecontracteerde firma's toegang tot de —  
 voortuinen voor het uitvoeren van controle- en/of onderhoudswerken. —

3. Ter uitvoering van het bepaalde in voormeld schrijven van Burgemeester —  
 en Wethouders van de gemeente Venlo de dato veertien januari —  
 negentienhonderd twee en tachtig, verklaarde de komparant sub 2, —  
 handelend als gemeld, zich bij deze te verbinden om bij verdere —  
 vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het onderhavige —  
 complex de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 8 tot en met 11 van —  
 voormelde koopovereenkomst alsmede de onderhavige verplichting als —  
 kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers van het Algemeen —  
 burgerlijk pensioenfonds; en (II) de sub 4.2. (I) vermelde —  
 koopovereenkomst, tussen de Gemeente Venlo en het Algemeen —  
 burgerlijk pensioenfonds op drie en twintig september negentienhonderd —  
 een en tachtig gesloten, onder meer luidende: —

8.1. Voor wat betreft de verhuur van de te bouwen woningen dient —  
 rekening te worden gehouden met het gemeentelijke —  
 woonruimtebeleid. Het pensioenfonds is verplicht de op de —  
 onderhavige bouwgrond te realiseren woningen dan ook bij —  
 voorrang te verhuren aan inwoners van en/of economisch gebonden —  
 aan de gemeente Venlo en aan de aan de gemeente Venlo —  
 grenzende gemeenten. —

8.2. De eerste verhuur met betrekking tot 50% van alle woningen dient —  
 te geschieden voor een huurprijs welke gelegen is beneden een —  
 bedrag gelijk aan de maximale grens van de Beschikking Individuele —  
 Huursubsidie, een en ander te vermeerderen met de jaarlijkse van —  
 overheidswege toegestane huurverhogingen. —

8.3. De uiteindelijke toewijzing blijft te allen tijde, met inachtneming van —  
 het gestelde in de leden 1 en 2 van dit artikel, bij het Pensioenfonds —  
 berusten. 9.1. Het Pensioenfonds is verplicht om, indien zij —  
 voornemens is over te gaan tot individuele verkoop van de —  
 eengezinswoningen, deze aan de huurders te koop aan te bieden. —

9.2. Indien huurder te kennen geeft niet voor de aangeboden prijs te —  
 willen kopen, is het Pensioenfonds verplicht de woning gedurende —  
 een termijn van een jaar niet aan een derde te verkopen tegen —  
 dezelfde of een lagere prijs. 9.3. De desbetreffende akte van —



*eigendomsoverdracht moet zijn verleden binnen vier maanden na datering van de brief van de huurder waarin hij verklaart van het aanbod gebruik te zullen maken.*

*9.4. Indien het Pensioenfonds een eengezinswoning afzonderlijk verkoopt aan een derde zonder de bovenstaande bepalingen in acht te hebben genomen zal hij aan de huurder een terstond opeisbare boete verbeuren van driemaal de jaarhuur geldend op het tijdstip waarop de boete wordt verbeurd, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. 10.1. De branche en oppervlakte verdeling en de keuze van de huurders voor de winkels alsmede de vaststelling van de condities van de verhuur en de huurprijzen zal na overleg met de gemeente plaatsvinden.*

*10.2. Het Pensioenfonds verplicht zich bij de keuze uit de gegadigde winkeliers de voorkeur te geven aan de plaatselijke winkeliers.*

*10.3. De uiteindelijke toewijzing blijft te allen tijde, met inachtneming van het gestelde in de leden 1 en 2 van dit artikel, bij het Pensioenfonds berusten.*

*11.1. Het Pensioenfonds verleent medewerking bij de aanleg van een centraal antennesysteem ten behoeve van de op de onderhavige bouwgronden te stichten woningen voor het gehele woongebied Klingerberg, waartoe door of vanwege de gemeente Venlo wordt overgegaan. De hieraan verbonden aansluitkosten worden door het Pensioenfonds voldaan.*

*11.2. De huurder verplicht zich uitsluitend gebruik te maken van dit systeem en onderwerpt zich aan de te dier zake door de gemeente Venlo vast te stellen regelingen en verordeningen en verplicht zich de door haar vast te stellen bijdrage inzake de kosten van instandhouding, gebruik en onderhoud te voldoen."*

*Er wordt verwezen naar de op dertig september tweeduizend vier voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op één oktober tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15229, nummer 2, reeks Roermond.*

*Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:*

*"7.2. Ter zake van het verhuurbeleid wordt in het bijzonder nog verwezen naar de tot de koopovereenkomst behorende, op het verkoopproces specifiek van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen ("deelnamevoorwaarden"), luidende:*

*12.7.a. Vesteda voert een beleid conform de door Vesteda aanvaarde "Gedragscode verkoop huurwoningen". Vesteda stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden. Een koper is derhalve gehouden in het kader van de verhuur, de registergoederen begrepen in een Cluster, als een*



goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en een koper is gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Voormelde Gedragscode vermeldt terzake van het voorgaande: Gedragsregels bij verkoop in verhuurde staat aan een derde. Op grond van de bovenstaande uitgangspunten behoren verhuurders de volgende gedragsregels te hanteren bij verkoop aan derden van woningen in verhuurde staat: (enzovoorts) |

4. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper op dat laatstgenoemde gehouden is om alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Op die manier kan de verkopende verhuurder de koper aanspreken als later mocht blijken dat deze zich niet houdt aan zijn verplichtingen ten opzichte van de huurder.

5. In de koopovereenkomst tussen de verkopende verhuurder en de koper wordt bovendien opgenomen dat de koper geen enkele vorm van dwang zal uitoefenen jegens de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten, dan wel de woning te kopen. Daartoe behoort eveneens een daarop gericht extreem huurverhogingsbeleid die niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd.

6. De verkopende verhuurder zal in de koopovereenkomst met de koper opnemen dat wanneer laatstgenoemde de woning aan een zittende huurder te koop aanbiedt, dit alleen schriftelijk zal geschieden met daarin de vermelding dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aankoop overgaat.

7. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een boetebeding op inhoudende dat de koper, wanneer deze een of meer verplichtingen die uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen jegens de huurder overtreedt, deze een boete van tenminste 10% van de koopsom verschuldigd is aan de verkoper.

8. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een kettingbeding op waardoor de laatstgenoemde is verplicht de verplichtingen jegens de huurders, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, door middel van een kettingbeding aan een opvolgende verhuurder niet zijnde een toegelaten instelling en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer door te geven indien de desbetreffende woningen opnieuw worden verkocht. De in deze paragraaf genoemde verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd. Echter, de boeteclausule geldt voor een periode van twee jaar en wordt elke keer opnieuw bij verkoop aan een derde en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer niet zijnde een toegelaten instelling opgenomen. Indien huurders constateren dat de koper niet aan zijn verplichtingen jegens huurders voldoet, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, kunnen zij de verkopende verhuurder



hiervan in kennis stellen. Deze kan dan mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet nakoming, naar eigen inzicht besluiten om de onder 7 genoemde boetebepaling toe te passen. In de akte van levering zal een ketting-/boetebeding als voormeld worden opgenomen. De boete als bedoeld in voorgaand citaat wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de koopsom van het betreffende Cluster.

12.7.b. Enkele registergoederen begrepen in de Clusters zijn tot stand gebracht met geldelijke steun van de Staat der Nederlanden. De verplichtingen terzake hiervan zijn door Vesteda afgekocht. Vesteda voert een beleid in overeenstemming met de voorwaarden zoals die bij afkoop zijn overeengekomen. Die voorwaarden zijn neergelegd in bijlage H bij het van toepassing zijnde afkoopconvenant, luidende:

Bijlage H Gedragscode voor een verantwoord verkoopbeleid van de beleggers bij de voorgenomen verkoop van woningen die met geldelijke steun van de Staat tot stand zijn gekomen, en in het bijzonder bij de voorgenomen verkoop van complexen woningen of delen van die complexen, vermeld in bijlage B De institutionele vastgoedbeleggers verenigd in de IVBN, zijn van mening dat verhuurders van woningen zich dienen te gedragen als een goed huisvader. Daaronder valt tevens de inspanningsverplichting van verhuurders om bij verkoop van een complex huurwoningen, ten aanzien van de opvolgende verhuurders zich ervan te vergewissen, voorzover dat redelijkerwijs van hem verlangd kan worden, dat deze eveneens zich zal gedragen als een goed huisvader. Om aan bovenstaande inspanningsverplichting te voldoen hebben de institutionele vastgoedbeleggers de intentie om bij verkoop van een complex huurwoningen in de desbetreffende koopakte voor de koper, zijnde de opvolgende verhuurder, de navolgende verplichtingen op te laten nemen:

1. de koper moet bij verhuur van de desbetreffende woningen als een goed huisvader de woningen exploiteren en onderhouden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt.

2. Indien koper met zittende huurders contact zoekt voor aankoop van hun huurwoning dient dit op zodanige wijze te gebeuren dat de huurders ten allen tijde schriftelijk worden benaderd. Daarbij wordt huurders tevens schriftelijk medegedeeld dat de huurders niet verplicht zijn tot koop en dat bij een eventueel niet overgaan tot koop de huurovereenkomst door de verhuurder wordt gerespecteerd en naar objectief redelijke maatstaven wordt nageleefd en voortgezet.

3. bij overtreding van de hier genoemde verplichtingen is een nader overeen te komen boete verschuldigd.

4. voornoemde verplichtingen gelden jegens verkoper en wel gedurende een periode van minimaal twee jaar na eigendomsoverdracht van het complex. Derden kunnen aan deze gedragscode geen rechten ontlenen. Los van het feit of "Bijlage H" op een registergoed begrepen in een Cluster van toepassing is, is in het verlengde van artikel 12.7.a., die "Bijlage H" algemeen van



~~toepassing op de registergoederen begrepen in de Clusters. In de Akte van levering van een Cluster waarvoor deze bepaling heeft te gelden, zal het vorenstaande worden opgenomen en zal de termijn als bedoeld onder 4. in het citaat worden vastgesteld op drie jaar. De boete als bedoeld onder 3. in het citaat wordt vastgesteld op tien procent (10%) van de koopprijs van het betreffende Cluster. Volledigheidshalve wordt nog vermeld, dat het Verkochte een registergoed is, waarop het bepaalde in de artikelen 12.7.a. en 12.7.b. (als hierboven geciteerd) van toepassing is of door partijen wordt geacht. De voorwaarden en bepalingen als hiervoor in dit artikel 7.2 vermeld inclusief ketting en boetebeding als daarin verwoord worden hierbij door Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Bij ieder volgende overdracht of overgang geheel of gedeeltelijk van het Verkochte zal het in dit artikel 7.2 vermelde derhalve uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en namens Verkoper te worden aanvaard."~~

~~Er wordt verwezen naar de op dertig september tweeduizend vier voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, verleden akte van levering, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op één oktober tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 15229, nummer 2, reeks Roermond.~~

~~Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:~~

~~" Milieubepaling, Kwalitatieve verplichting~~

~~Artikel 13~~

~~13.1 Verkoper heeft met het oog op dit verkoopproces recent een zogenaamd "historisch bodemonderzoek" laten doen terzake van het Verkochte. De betreffende rapportage bevindt zich in het Bidboek.~~

~~13.2. Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen en/of ondergrondse tanks en/of de toestand van die tanks, en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk en stelt vast dat deze het gebruik van het Verkochte, als in artikel 6.3 bedoeld, niet in de weg staan.~~

~~13.3 Mocht blijken dat de milieukundige toestand een andere is dan die partijen voor ogen staat, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de Koopovereenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening. Koper zal verkoper nimmer aanspreken en vrijwaart bij de Verkoper van alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de bevoegde overheidsinstanties en/of andere publiekrechtelijke organen terzake van die milieukundige toestand van het Verkochte, daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen. In dit artikel 13.3 bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers an Koper in enige goederenrechtelijke gerechtigheid tot het Verkochte en ede gebonden zullen zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Verkochte krijgen. Sprake is van een kwalitatieve~~





*verplichting jegens verkoper.* \_\_\_\_\_

*13.4 Bij iedere overdracht of overgang -geheel of gedeeltelijk- van het \_\_\_\_\_ Verkochte zal het in dit artikel 13.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten \_\_\_\_\_ behoefte van Verkoper aan de verkrijger dienen te worden opgelegd en \_\_\_\_\_ namens Verkoper worden aanvaard." "* \_\_\_\_\_

*- Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of \_\_\_\_\_ bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering \_\_\_\_\_ (Roermond, deel 11134 nummer 17), waarin woordelijk staat vermeld: \_\_\_\_\_ " Erfdienstbaarheden Comparanten -handelend als gemeld- verklaarden hierbij \_\_\_\_\_ te vestigen - voor zover nodig- ten behoeve en ten laste van het hierbij \_\_\_\_\_ verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie N nummer 3494 \_\_\_\_\_ en ten behoeve en ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde \_\_\_\_\_ kadastrale percelen gemeente Venlo, sectie N nummers 3495, 3496, 3497, \_\_\_\_\_ 3498, 3499, 3500, 3501, 3503, 3504, 3505 en 3506 over en weer alle \_\_\_\_\_ erfdienstbaarheden om de bestaande toestanden in strijd met het burendrecht, \_\_\_\_\_ waaronder begrepen thans bestaande paden van en naar de openbare weg \_\_\_\_\_ goed te keuren en te bestendigen." \_\_\_\_\_*

*Voorzover in bovengenoemde titel van aankomst verplichtingen voorkomen welke \_\_\_\_\_ verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en \_\_\_\_\_ ander bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten \_\_\_\_\_ behoefte van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door \_\_\_\_\_ verkoper voor die derden aangenomen.* \_\_\_\_\_

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

*Ter uitvoering van hetgeen partijen in de voornoemde schriftelijke \_\_\_\_\_ koopovereenkomst zijn overeengekomen verklaarden de verschenen personen, \_\_\_\_\_ handelend als gemeld, de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen en aan te \_\_\_\_\_ nemen:* \_\_\_\_\_

- a. Ten behoeve en ten laste van het verkochte (Ligusterpad 21 te Venlo, \_\_\_\_\_ kadastraal bekend gemeente Venlo sectie N nummer 3500) enerzijds en ten \_\_\_\_\_ behoefte en ten laste van het aangrenzende perceel aan Ligusterpad 19 te \_\_\_\_\_ Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo sectie N nummer 3499, anderzijds, \_\_\_\_\_ zijn of - voorzoveel nodig - worden bij deze over en weder gevestigd en \_\_\_\_\_ aangenomen: al die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die \_\_\_\_\_ percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal \_\_\_\_\_ wat betreft inbalking, afvoer van hemelwater, gootwater, faecaliën door \_\_\_\_\_ riolering of anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, zijnde hieronder \_\_\_\_\_ evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.* \_\_\_\_\_
- b. Ten behoeve en ten laste van het verkochte (Ligusterpad 21 te Venlo), \_\_\_\_\_ kadastraal bekend gemeente Venlo sectie N nummer 3500 enerzijds en ten \_\_\_\_\_ behoefte en ten laste van de percelen aan Ligusterpad 9 tot en met 19 en \_\_\_\_\_ Ligusterpad 23 tot en met 33 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo \_\_\_\_\_ sectie N nummer 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3501, 3502, 3503, \_\_\_\_\_ 3504, 3505 en 3506, anderzijds, voor zover deze percelen nog in eigendom \_\_\_\_\_*



*zijn van Verkoper, over en weer de erfdienstbaarheden zoals hiervoor \_\_\_\_\_  
geciteerd te vestigen en aan te nemen."* \_\_\_\_\_

2. een akte van levering op negentien juni tweeduizend drie verleden voor mr. \_\_\_\_\_  
P.H.M. Tijssen, destijds notaris te Venlo, van welke akte een afschrift is \_\_\_\_\_  
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare \_\_\_\_\_  
Registers op twintig juni tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel \_\_\_\_\_  
15057, nummer 166, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: \_\_\_\_\_

M. Energielabel \_\_\_\_\_

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor \_\_\_\_\_  
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke \_\_\_\_\_  
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden \_\_\_\_\_  
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht \_\_\_\_\_  
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en \_\_\_\_\_  
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor \_\_\_\_\_  
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige \_\_\_\_\_  
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. \_\_\_\_\_

Volmacht \_\_\_\_\_

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke \_\_\_\_\_  
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). \_\_\_\_\_

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.