

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
KRIMKADE 2A TE VOORSCHOTEN**

Op tien april tweeduizend vijftientwintig vastgesteld door mr. Gerhardus Johannes Bernardus Schrickx, notaris te 's-Gravenhage.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op dinsdag dertien mei tweeduizend vijftientwintig vanaf half twee in de middag (13.30 uur) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage, Nobelstraat 5 aldaar, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

Enzovoorts.

2. **AVVE:**

de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbreekelijk deel van deze akte te vormen.

3. **Deelnemer:**

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op de Website.

Enzovoorts.

5. **Handleiding:**

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op de Website.

6. **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.

7. **Kadaster:**

de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.

8. **Notaris:**

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

9. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

10. **Pandrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.

11. **Registergoed:**

het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:

1. het woonhuis met garage/berging, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend **KRIMKADE 2A TE VOORSCHOTEN**, postcode 2251 KA, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A nummer 5383, ter grootte van zeshonderdzesenzeventig vierkante meter (676m²);
2. het perceel grond, grenzend aan voornoemd perceel 5383, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **KRIMKADE 2A TE VOORSCHOTEN**, postcode 2251 KA, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A nummer 5869, ter grootte van tweehonderdzeventien vierkante meter (217m²).

12. **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden.

13. **Registratienotariss:**

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

14. **Roerende Zaken:**

de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en zoals nader uiteengezet in de Akte van hypotheek.

15. **Schuldenaar:**

de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.

Enzovoorts.

17. **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.

18. **Website:**

www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl

19. **Zekerheidsrechten:**

het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.
Enzovoorts.

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Wijze van veilen

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

2. Wijze van bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

3. Bieden voor een ander

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd.

4. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend. Indien niet tot gunning wordt overgegaan, is geen inzetpremie verschuldigd

5. Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen en/of waarborgsommen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de vermelde (op de Website) achterstallige lasten. De eigenaarslasten en achterstanden betreffende het Registergoed waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is en de

(overige) lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is, komen voor rekening van de Koper.

6. Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten

1. In aanvulling op artikel 10 lid 1a en 1b AVVE en in afwijking van artikel 12 AVVE dient de koper de waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen) van tien procent (10%) van de koopprijs met een minimum van dertigduizend euro (EUR 30.000,00) te storten op de kwaliteitsrekening van de Notaris uiterlijk op de **derde** werkdag volgende op de afslag om zeventien uur (17.00 uur) in de middag of zoveel eerder als de Verkoper mocht hebben gegund dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt voorts dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
Tevens wordt aan artikel 8 lid 2 van de AVVE toegevoegd dat er zal worden gegund onder de opschortende voorwaarde dat Koper door de Notaris geaccepteerd wordt op grond van notariële en financiële wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en de Wet op het notarisambt.

7. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen. De overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.

8. Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming

van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieu

Blijkens het taxatierapport de dato vierentwintig december tweeduizend vierentwintig is in het kader van de Wet bodembescherming de achtergebleven verontreiniging na de sanering (restverontreiniging) geregistreerd in het BIS van de overheid. Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed verder is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Locatie Registergoed

Het is niet met zekerheid vast te stellen dat alle opstallen, waaronder begrepen het "bijgebouw" grenzend aan de hoofdwooning en gelegen op het kadastrale perceel met nummer gemeente Voorschoten sectie A nummer 5383 volledig is gelegen op het Registergoed. Wellicht is er sprake van gedeeltelijke overbouw op het achtergelegen perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie A nummer 5870. Het aan het Registergoed grenzende perceel kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie A nummer 5870 is niet in het Registergoed begrepen.

Fundering:

Blijkens raadpleging van de funderingsviewer van de website van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek is ten aanzien van het Registergoed het volgende op de website gemeld, woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

Dit postcodegebied (2251KA) bevat 23 panden (BAG). Van deze panden is 30,4% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

EINDE CITAAT

Opkoopbescherming (volgens mij niet aan de orde, zie bescheiden)

In gemeente Voorschoten is in tweeduizend drieëntwintig besloten een opkoopbescherming in te voeren, doch deze lijkt nog niet tot verdere uitvoering te zijn gebracht.

Een koper in de veiling dient rekening te houden met eventuele verplichtingen van de gemeente Voorschoten voortvloeiende uit (toekomstige) opkoopbeschermende bepalingen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster per heden, waren op die dag geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing voorkeursrecht overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet.

Energielabel

De Eigenaar is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

Op de website van ep online staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de notaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in een akte op eenentwintig december tweeduizend twintig verleden voor mr. A.S.C. van Straaten, notaris te Voorschoten, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op eenentwintig december tweeduizend twintig in deel 80065 nummer 188.

In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

"1. OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERVEN

a. Het heersende erf is: het woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend Krimkade 2 B, 2251 KA Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie A nummer 5295, groot negentien are en negen centiare, zoals met verticale arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, door de verschenen personen gewaarmerkte situatieschets;

b. De dienende erven zijn:

- het woonhuis met garage, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Krimkade 2 A, 2251 KA Voorschoten, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A nummer 5383, groot zes are en zesenzeventig centiare;
- het perceel grond, grenzend aan het perceel met het woonhuis met garage, gelegen te 2251 KA Voorschoten, Krimkade 2A, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A nummer 5869, groot twee are dertien centiare (2 a 13 ca) zoals met horizontale arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, gemelde situatieschets.

Enzovoorts.

4. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

De verschenen personen verklaren ter uitvoering van het hiervoor vermelde vonnis de hierna sub 5. omschreven erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het hiervoor sub 1.a vermelde erf en ten laste van de hiervoor sub 1.b vermelde erven. Gemeld vonnis treedt te dezen in de plaats van de vereiste wilsverklaring(en) en handtekening(en) van de heer Peter Eekel en mevrouw Nadia Hakimi, beiden voornoemd, op de wijze als hiervoor is omschreven.

De verschenen personen verklaren de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het hiervoor sub 1.a vermelde erf te aanvaarden.

Waar de in deze akte van vestiging erfdienstbaarheid genoemde bepalingen waaronder de wilsverklaring voor het aangaan en vestigen van de hierna omschreven erfdienstbaarheid de wilsverklaring(en) van de heer Peter Eekel en mevrouw Nadia Hakimi, beiden voornoemd benodigd is/zijn, wordt gemeld vonnis geacht voor deze wilsverklaring(en) in de plaats te zijn getreden, zodanig dat de onderhavige vestiging van na te omschrijven erfdienstbaarheid en de daarop toepasselijke bepalingen en bedingen, rechtsgeldig tot stand zijn gekomen.

Waar in deze akte (mogelijk) sprake is van verklaringen van de heer Peter Eekel en mevrouw Nadia Hakimi, beiden voornoemd, dienen deze, tenzij uit deze akte

anders mocht blijken, niet te worden opgevat als feitelijk door hen te zijn gedaan, maar dienen deze hun te worden toegerekend op grond van het even genoemde in de plaats treden van gemeld vonnis voor de wilsverklaring(en) van hen.

5. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:

de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf de openbare weg zijnde de Krimkade en/of de Multatulilaan en vanaf deze openbare weg het heersende erf te kunnen bereiken, over een strook grond ter breedte van drie meter en vijftig centimeter, hierna te noemen: het pad, deel uitmakende en gelegen langs de grens van het dienende erf, zoals met schuine arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte, gemelde situatieschets.

6. BEPALINGEN

Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

a. Het pad, welke niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersende én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren van het heersende erf, alsmede een ieder die naar het heersende erf gaat of van het heersende erf komt, mogen worden gebruikt om te voet, per fiets en per personen-vrachtauto (dus zowel licht verkeer als zwaar verkeer) via het pad te komen van en te gaan naar de openbare weg, te weten de Krimkade en/of Multatulilaan.

b. Het pad zal door de eigenaren van de erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden. Het is de eigenaar van de dienende erven verboden op de erfgrens tussen de percelen 5869 en 5688, de erfgrens tussen het dienend erf en het perceel eigendom van de gemeente Voorschoten alsmede tussen de percelen 5295 en 5383 af te sluiten, voor zover daarmee het pad versperd wordt.

c. De eigenaren van de dienende erven moeten de eigenaren van het heersende erf en een ieder die de eigenaren van het heersende erf toegang tot hun eigendom wensen te verlenen onbeperkt, onvoorwaardelijk en zonder belemmeringen gebruik laten maken van het pad zoals gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie A nummers 5383 en 5869 om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Krimkade en/of de Multatulilaan.”

EINDE CITAAT

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

11. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, thans in gebruik als woning en in gebruik bij de Eigenaar en de zijnen.

Bestemming of toegestaan gebruik volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen is wonen.

Bestemming of toegestaan gebruik volgens de gemeente Voorschoten is wonen. Volgens schriftelijke verklaring van de advocaat van de Eigenaar de dato dertig december tweeduizend vierentwintig is het Registergoed niet, ook niet gedeeltelijk, verhuurd of verhuurd geweest.

De Verkoper heeft zich ervan vergewist dat er geen andere personen dan de Eigenaar en de zijnen in het Registergoed wonen. De Eigenaar is op grond van de hypotheekvoorwaarden en de daarin van toepassing verklaarde voorwaarden verplicht het Registergoed bij de levering op eerste verzoek van de Verkoper of de Koper te ontruimen. Als hieraan niet wordt voldaan door de Eigenaar en een ieder die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet

bekend was aan de Koper, kan de Koper, geheel op eigen kosten en eigen risico, de ontruiming bewerkstelligen op de wijze als in artikel 525 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van in dit artikel genoemde informatie. Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

14. Huurbeding

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De Verkoper is bevoegd het Registergoed in beheer en/of onder zich te nemen, indien de Schuldenaar in ernstige mate tekort schiet in zijn verplichtingen tegenover Verkoper en de voorzieningenrechter van de rechtbank hem machtiging verleent.

De Verkoper roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Dit vanwege het feit dat volgens schriftelijke verklaring van de advocaat van de Eigenaar de dato dertig december tweeduizend vierentwintig het Registergoed niet, ook niet gedeeltelijk, verhuurd of verhuurd is geweest. De Koper moet daarom het Registergoed aanvaarden onder gestanddoening van achteraf blijkende eventuele lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het Registergoed, zoals uitgewerkt in artikel 24 van de AVVE en artikel 13.

15. Naleving bepalingen

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voor zover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

16. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/ Internetveiling.

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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of

personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, 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.

18. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor afstand heeft gedaan

van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

19. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

2. Uitbrengen Bod

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen **voordat** het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlelen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
- Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlelen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
- In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
- De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlelen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

Intrekken verzoek

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

Levering

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.

Risico-overgang

In aanvulling op artikel 18 van de AVVE, is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving in het Kadaster van de tot eigendomsoverdracht bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen.

Koper wordt aangeraden het Registergoed na de veiling casu quo na de goedkeuring door de Voorzieningenrechter bij de onderhandse verkoop op zijn kosten in voorlopige dekking te nemen. De koper dient er rekening mee te houden dat op de datum waarop de onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorzieningenrechter op de koopovereenkomst wordt afgegeven, de inhoud van

de beschikking niet direct bekend zal zijn en koper zal in verband daarmee het Registergoed op de datum waarop de beschikking zal worden gewezen verzekeren.