

VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN*Ganzenstraat 1 en 57-1 te Amersfoort**Beslagveiling (overeenkomstig artikel 514. Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering)*

Heden, veertien april tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. Sjirk Albert Bijma, notaris te Wageningen:

*

handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de te Amersfoort gevestigde vereniging met volledige rechtsbevoegdheid:

VvE Albatrosstraat 1-29/Zangvogelweg 3-59-61-119/Ganzenstraat 1-57,

adres: Jan van der Heijdenstraat 36, 1221 EJ Hilversum,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32158544;

in deze akte ook te noemen: **Verkoper** of **Schuldeiser**.

VOLMACHT

./.. Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit één onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot **vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te omschrijven registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

REGISTERGOED

De omschrijving van het registergoed luidt als volgt:

1. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eenheid met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 3815 JA Amersfoort, Ganzenstraat 1, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie A nummer 5579 A-216;**
2. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garage met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend 3815 JB Amersfoort, Ganzenstraat 57-1, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie A nummer 5579 A-212;**

hierna aan te duiden als: **Registergoed**.

EIGENAAR

Eigenaar van het Registergoed is:

*

in deze akte ook te noemen: **Eigenaar** en/of **Schuldenaar**.

VERKRIJGING DOOR EIGENAAR

Het Registergoed werd door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien februari tweeduizend negen in register Hypotheken 4 deel 56278 nummer 125 van het afschrift van een akte van inbreng op zeventien februari tweeduizend negen verleden voor mr E.D. Visscher, notaris te Amersfoort.

HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

De verschenen persoon verklaart in zijn hiervoor gemelde hoedanigheid:

- het Registergoed is bezwaard met eerste hypothecaire inschrijving, in hoofdsom groot zevenenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 67.500,00) ten behoeve van de * (hierna te noemen: **hypothekhouder**), gevestigd te * en ten laste van de Eigenaar, welk hypotheekrecht werd gevestigd door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend zes in register Hypotheken 3 deel 50533 nummer 144, van een afschrift van de hypotheekakte op eenendertig juli tweeduizend zes verleden voor mr. D.A.N.F. Koolen, notaris te Hilversum. Verkoper is in het bezit van een e-mail van deze hypotheekhouder, waarin wordt verklaard dat de lening is afgelost en de veiling niet wordt overgenomen.

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen:

- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van de ontvanger van * te *, gelegd door de inschrijving in voormelde openbare registers op dertien maart tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 3 deel 85203 nummer 12; Verkoper is in het bezit van een e-mail van deze beslaglegger, waarin wordt verklaard dat de executieveiling niet wordt opgestart;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van de Verkoper, gelegd door de inschrijving in voormelde openbare registers op tien juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3 deel 87519 nummer 134;
- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van de ontvanger van * te *, gelegd door de inschrijving in voormelde openbare registers op zes februari tweeduizend zesentwintig in register Hypotheken 3 deel 91031 nummer 50;

(NOG NIET ONHERROEPELIJKE) EXECUTORIALE TITEL NA BESLAGLEGGING

Op het moment van openbare verkoop is er nog **geen** sprake van een onherroepelijk vonnis. Verkoper verklaart hiertoe het volgende:

1. Bij het op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig gewezen vonnis van de Rechtbank te Midden-Nederland locatie Amersfoort (sector: Civiel Recht) is Schuldenaar bij verstek veroordeeld tot het bedrag waarvoor het in het vonnis nader aangeduide beslag was gelegd, vermeerderd met rente en kosten. De opeising van de in genoemd beslag omschreven vordering van Verkoper heeft niet tot betaling geleid. Op grond van het ingetreden verzuim is Verkoper thans bevoegd gebruik te maken van zijn recht tot parate executie bij openbare verkoop krachtens de bepalingen in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
2. De betekening van dit verstekvonnis heeft niet aan de Schuldenaar in persoon plaatsgevonden, maar door middel van achterlating van een Grosse van het vonnis in een gesloten envelop door de deurwaarder aan de hiervoor gemelde woonplaats van de Schuldenaar op twee juli tweeduizend vierentwintig, bij welk exploit tevens Bevel tot

betaling werd gedaan tot betaling van de vordering conform het vonnis.

Krachtens het hiervoor gemelde vonnis is ten verzoeken van Verkoper het Registergoed in executoriaal beslag genomen, waarvan blijkt uit de hiervoor gemelde inschrijving in register Hypotheken 3 deel 87519 nummer 134.

Aangezien de betekening van het hiervoor gemelde verstekvonnis niet aan de Schuldenaar in persoon heeft plaatsgevonden, vangt de termijn waarbinnen Schuldenaar verzet kan doen krachtens het bepaalde in artikel 143 lid 2 en 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering -naast de andere in dat artikel gemelde gevallen- eerst aan wanneer het verstekvonnis ten uitvoer is gelegd. Artikel 144 sub a. van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bepaalt dat in geval van een gerechtelijke verkoop van goederen als de onderhavige, het vonnis ten uitvoer is gebracht na de verkoop, in casu dus bij de gunning. De verzettermijn bedraagt vier (4) weken, met dien verstande dat de verzettermijn acht (8) weken bedraagt, indien Schuldenaar ten tijde van de vorenbedoelde verkoop geen bekende woonplaats of bekend werkelijk verblijf in Nederland heeft, maar zijn woonplaats of werkelijk verblijf buiten Nederland bekend is.

3. Indien de Schuldenaar geen verzet doet gedurende de hiervoor gemelde verzettermijn, is er sprake van een onherroepelijke executoriale titel.

4. Indien de Schuldenaar verzet doet binnen de hiervoor gemelde verzettermijn, en het verstekvonnis de dato op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig in verzet zou worden vernietigd, heeft Verkoper onrechtmatig geëxecuteerd.

In het geval het verstekvonnis wordt vernietigd, terwijl het Registergoed inmiddels krachtens de openbare verkoop is geleverd aan de Koper (veilingkoper), is onzeker of die vernietiging van het verstekvonnis tot gevolg heeft dat Koper -achteraf bezien- al dan niet de eigendom van het Registergoed heeft verkregen.

5. In verband met vorenstaande onzekerheid rond de onherroepelijkheid van het verstekvonnis:

a. zal de betaling van de koopprijs plaatsvinden uiterlijk zes weken na de gunning een en ander conform de AVVE; de koopprijs wordt tot het moment dat het Registergoed is geleverd onder mij, notaris, gehouden;

b. zal de levering plaatsvinden nadat de verzettermijn is verstreken zonder dat er verzet is ingesteld, waarbij uitgegaan wordt van een verzettermijn welke acht (8) weken bedraagt; uitbetaling van de koopprijs aan Verkoper en overige rechthebbenden zal daarna plaatsvinden;

c. zal de verkoop, welke op grond van de onderhavige openbare verkoop heeft plaatsgehad, ontbonden zijn indien Schuldenaar binnen genoemde verzettermijn van acht weken verzet doet tegen het verstekvonnis; de koopprijs zal vervolgens door mij, notaris worden teruggestort aan Koper (veilingkoper).

VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN.

Voor zover van toepassing is voldaan aan de volgende voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering:

- vaststelling van de dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515 juncto 551;
- aankondiging van de veiling bij executie middels een landelijk bekende website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan deze inzetveiling, overeenkomstig artikel 516;

- vaststelling van de veilingvoorwaarden, met toezending van een exemplaar daarvan tenminste dertig dagen voorafgaande aan de inzetveiling aan belanghebbenden en ter inzagelegging daarvan voor het publiek, alles overeenkomstig artikel 517.

KOPER

In deze akte wordt met “Koper” bedoeld:

- a. Koper op de veiling;
- b. Koper op grond van het bepaalde in artikel 3: 268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te ‘s-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in deze algemene voorwaarden genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

1. Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:
 - “4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel 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. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel - indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
 5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering”.*

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden, welke derhalve prevaleren boven de hiervoor bedoelde AVVE en aanvullende veilingvoorwaarden:

1. Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op zeventwintig mei tweeduizend zesentwintig als Internet Only veiling via het digitale platform www.openbareverkoop.nl. De Veiling vindt plaats ten overstaan

van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere notarissen van VPVA notarissen te Ede.

2. Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaald bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheken van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 Burgerlijk Wetboek, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalft of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdát de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

3. Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

4. Belastingen / zakelijke lasten

- a. Voor zover aan Schuldeiser bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd, te weten acht procent (8%), tenzij Koper in aanmerking komt voor het verlaagde tarief zoals bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dan wel in aanmerking komt voor de startersvrijstelling zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 onder p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- b. Verrekening van onroerende zaakbelasting, rioolrechten en overige eigenaarlasten vindt niet plaats.
- c. Alle eigenaarlasten zijn met ingang van de datum van levering voor rekening van Koper.

5. Risico / Gebruikssituatie

a. Risico

Het Registergoed (zijnde een tot bewoning bestemde onroerende zaak) is voor risico van Koper vanaf het moment van de inschrijving in de openbare registers van het proces-verbaal van toewijzing.

b. Gebruikssituatie

De gebruikssituatie is onbekend, na onderzoek ter plaatse lijkt dat het Registergoed niet in gebruik is. Zekerheid kan hierover niet worden gegeven.

6. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE. Indien Verkoper vervolgens wil gunnen zal hij daarvan doen blijken uit een, op de dag van het verstrijken van de termijn van beraad, op te maken akte van gunning.

7. Onderhandse biedingen

Aangezien de onderhavige verkoop een beslagveiling betreft is het niet mogelijk om een zogenaamde onderhandse bieding ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering in te dienen.

8. Veiling-informatie openbaar

Op de website www.openbareverkoop.nl wordt, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en termijnen, de relevante veilinginformatie nader vermeld. Op deze website wordt eveneens tijdig een, voor zoveel mogelijk, volledig kostenoverzicht geplaatst.

9. Inzetpremie

- a. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- b. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- c. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er wel Inzetpremie verschuldigd.

VOORWAARDEN IN VERBAND MET INTERNETBIEDEN

Het bieden tijdens de Veiling vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering- tevens plaats via internet op de Website: www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*

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

2. *Handleiding:*

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

3. *Notaris:*

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

4. *Openbareverkoop.nl:*

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

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij

een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. Registratienotarissen:

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

Aanvulling voorwaarden

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

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

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

APPARTEMENTENSPLITSING

1. Op het Registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeven mei negentienhonderd eenentachtig verleden voor mr. J.G. Brummelhuis, destijds notaris te Amsterdam, ingeschreven in voormelde openbare registers in Register Hypotheken 4 (destijds te Utrecht) op vijftien mei negentienhonderd eenentachtig in deel 4227 nummer 8, welke akte werd gewijzigd bij akte van wijziging reglement van splitsing op negenentwintig januari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr H.J.M. van de Weijer, notaris te Heerlen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Utrecht) op dertig januari negentienhonderdzevenennegentig in Register Hypotheken 4 deel 9442 nummer 8. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: "VvE Albatrosstraat 1-29/Zangvogelweg 3-59-61-119/Ganzenstraat 1-57". Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
2. Artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat Koper tezamen met de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het

lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De aan deze akte gehechte e-mail van zeven april tweeduizend zesentwintig, door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde achterstallige bijdragen per vandaag, ten bedrage van vijfduizend zeshonderdneegenenzeventig euro en drieënvijftig cent (€ 5.679,53). Dit bedrag zal nog aangepast met vorenbedoelde bijdragen over de periode vanaf vandaag tot en met de dag van betaling van de Koopprijs.

Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de notaris in rekening gebracht bij:

- a. de Eigenaar, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale vordering(en) welke op grond van deze executoriale verkoop met voorrang op de verkoopopbrengst kunnen worden verhaald er na aftrek van kosten nog een bedrag voor de Eigenaar resteert waaruit de opgave als onder 2. bedoeld kan worden voldaan;
 - b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale vordering(en) welke op grond van deze executoriale verkoop met voorrang op de verkoopopbrengst kunnen worden verhaald en er na aftrek van kosten geen bedrag voor de Eigenaar resteert;
 - c. de Eigenaar en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale vordering(en) welke op grond van deze executoriale verkoop met voorrang op de verkoopopbrengst kunnen worden verhaald en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Eigenaar resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als onder 2. bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de onder 2. bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.
3. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van Eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars. De opgave van de Vereniging is nog niet verstrekt, zodra de informatie bekend zal deze op de website worden vermeld.

ENERGIELABEL

Aan Koper wordt geen energielabel beschikbaar gesteld. Koper verklaart hiermee akkoord te gaan en vrijwaart Verkoper voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTEN EN BEPERKINGEN

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend

met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 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 de Verkoper of de notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de 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 voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de bijzondere veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper op de veiling en/of diens rechtsopvolgers. Niet op deze Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over de Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

BESTEMMING EN GEBRUIK

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de eventueel gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website, alsmede naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN / OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen** naar de hiervoor onder 'VERKRIJGING DOOR EIGENAAR' gemelde akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in deze veilingvoorwaarden onder het hoofdstuk "Onderzoeksplicht Koper" bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt - voor zover nog van toepassing- uitdrukkelijk verwezen naar:

"Met betrekking tot op het registergoed onder III.b. genoemd van toepassing zijnde bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van levering op achtentwintig december negentienhonderd zevenenzestig verleden voor G. van Essen, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een

afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Utrecht in register hypotheek nummer 4 op negenentwintig december negentienhonderd zevenenzestig in deel 2010 nummer 89, waarin woordelijk staat vermeld:

"7. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht omtrent de kleur van het buitenverfwerk der op de verkochte grond te bouwen opstallen te overleggen met en de aanwijzingen op te volgen van burgemeester en wethouders.

8. De aanleg en het onderhoud van de niet te bebouwen gedeelten van de verkochte grond zullen door en op kosten van de koper en op aanwijzing en ten genoegen van burgemeester en wethouders geschieden.

9. Bij overtreding van één der onder 7 en 8 omschreven bepalingen zal de koper of zijn rechtsopvolgers voor iedere overtreding ten behoeve van de gemeente Amersfoort een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van EENDUIZEND GULDEN (f. 1.000,00), onverminderd de verplichting alsnog overeenkomstig het bepaalde onder 7 en/of 8 te handelen.

10. De onder 7, 8 en 9 omschreven bepalingen, alsmede deze bepaling, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Amersfoort worden bedongen en aangenomen, en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van TIENDUIZEND GULDEN (f. 10.000,00) ten behoeve van de gemeente Amersfoort, verschuldigd door de koper en elke opvolgende eigenaar, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen."

Aanvaarding door Koper

Koper verklaart met het hiervoor aangehaalde volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te zullen nakomen. Voor zover in de hiervoor omschreven bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet Verkoper dat hierbij (zulks ten behoeve van de insteller en/of diens rechtverkrijgenden), en wordt één en ander hierbij door Koper uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

Oplegging door Verkoper

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van Eigenaar voor deze te worden aangenomen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

EXONERATIE

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper

staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

- a. de volmacht van Verkoper;
- b. de kopie van het vonnis, op grond waarvan deze executie wordt uitgevoerd;
- c. de verklaring van de vereniging van eigenaars.

WOONPLAATS

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, de verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om zeventien uur dertig minuten.