

## Wederikstraat 31, 2403CB ALPHEN AAN DEN RIJN (43200)



### Galerijwoning

De woning op de tweede en derde verdieping alsmede de berging op de begane grond met verder toebehoren. Oppervlakte volgens BAG: 88 m<sup>2</sup>.



## Beschrijving

Volgens de beschrijving uit het eigendomsbewijs betreft het een maisonnette woning gelegen op de 2e en 3e verdieping met een berging op de begane grond

niet waar kunnen nemen behoudens overzichtsindeling vanaf NVM uitwisselingssysteem. Hierin staat vermeld dat op de begane grond de afgesloten entree met bellentableau is en een tweektal liften en toegang tot de eigen berging. de 2e verdieping is in dit geval de slaapverdieping waar zich ook de entree tot het appartement bevindt. Meterkast, toilet en toegang tot de slaapkamer(s). Hier is tevens een deur naar een balkon eveneens een trap naar de 3e verdieping waar het woongedeelte is. Royale woonkamer, een badkamer, een keuken en een tweektal balkons. Hoe de huidige indeling en/of afwerking is is niet waargenomen.

Oppervlakte volgens BAG: 88 m<sup>2</sup>.

## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 juli 2018
Inzet	maandag 2 juli 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 2 juli 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Kroes & Partners notarissen Prins Bernhardlaan 4 2405 VZ ALPHEN AAN DEN RIJN T: 0172 42 60 25 F: 0172 42 41 75 E: <a href="mailto:notarissen@kroespartners.nl">notarissen@kroespartners.nl</a>
Behandelaar	Mw. Mr. T. Augustinus

## Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>

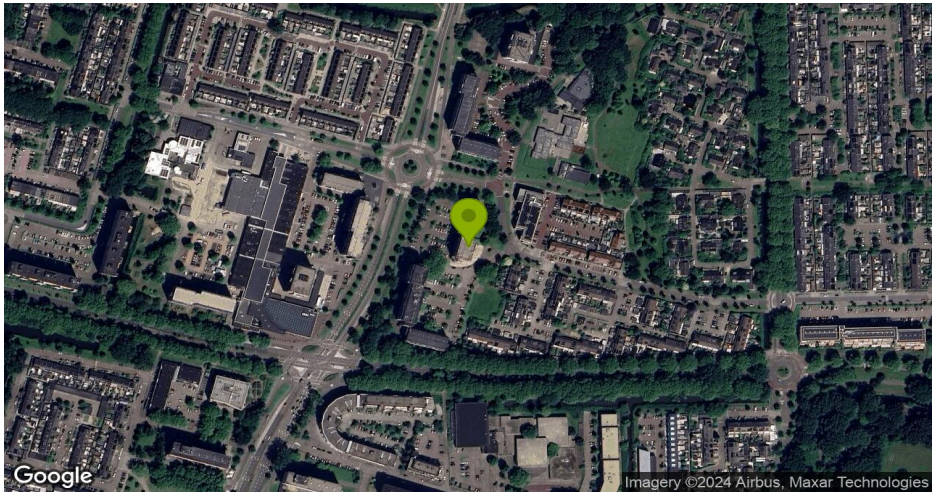
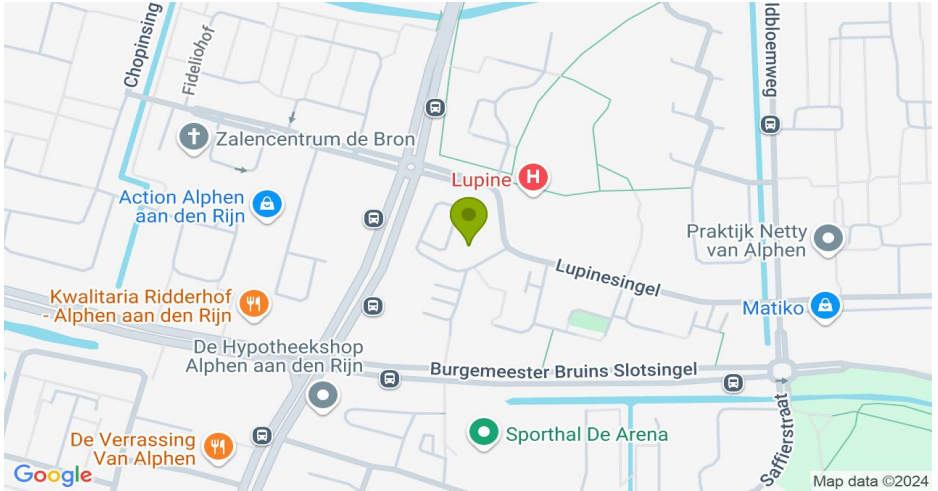


Woninginhoud	264 m <sup>3</sup>
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	<p>het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, complexaanduiding 9815-A, appartementsindex 16, omvattende:</p> <p>(a) het achtennegentig/zesduizend vijfhonderdachtenvijftigste (98/6.558e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw, plaatselijk bekend als Wederikstraat 1 tot en met 145 (oneven nummers) te Alphen aan den Rijn, bestaande uit zesenzestig (huur)woningen gelegen op de eerste tot en met de negende verdieping, met elk een berging op de begane grond alsmede zes afzonderlijke garages, liftruimten en trappenhuisen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummers 9179 en 9178, respectievelijk groot twintig are (20 a.) vierennegentig centiare (94 ca.) en acht centiare (8 ca.), gemeld kadastraal perceel nummer 9179 is gedeeltelijk belast met een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Alphen aan den Rijn;</p> <p>(b) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping alsmede de berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend Wederikstraat 31 te 2403 CB Alphen aan den Rijn;</p>

## Financieel

Lasten	Waterschapsbelasting, € 37,38 jaarlijks Servicekosten, € 258,97 jaarlijks Onroerende Zaakbelasting, € 163,24 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% vd inzetsom, komen ten laste van de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.845,00 (per 13-06-2018 om 16:12 uur)





## Kadastrale kaart

43200-kadastralekaart2403Wederikstraat.pdf

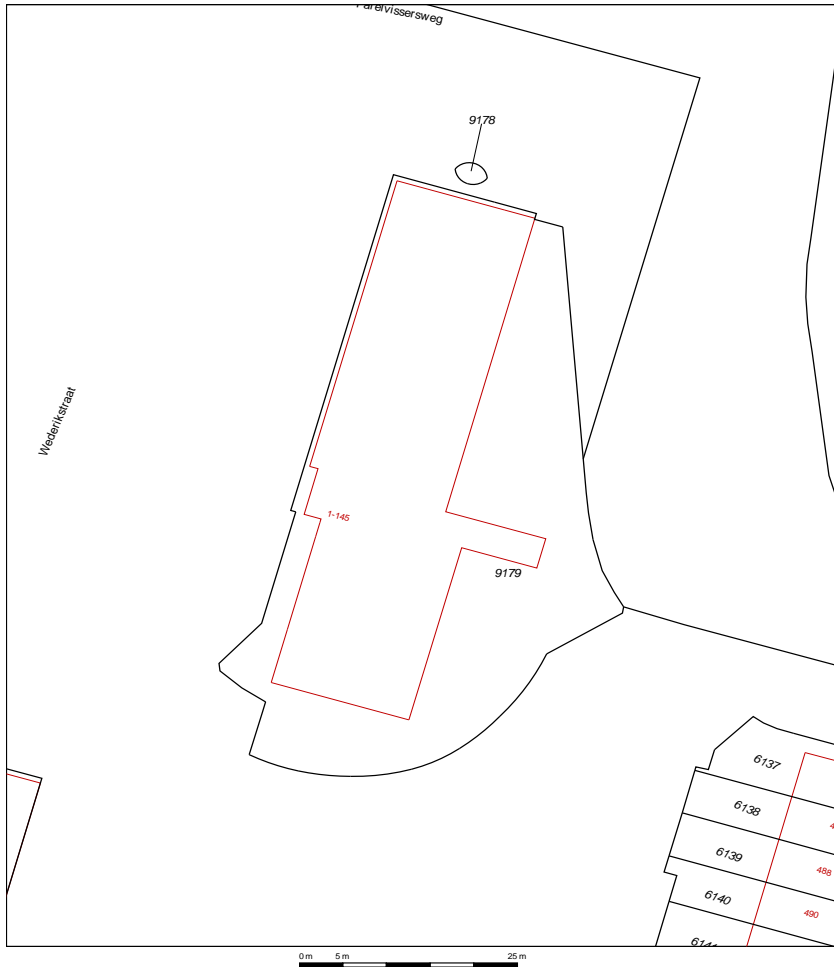


# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNI



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vaaggestelde kadastrale grens  
— Voortopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing  
— Overige topografie

Voor een eemaluidend uittreksel: Apeldoorn, 1 juni 2018  
De bewaarder van het kadastrer en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

OUDSHOORN  
C  
9179

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

43200\_180612 bag-viewer Wederikstraat 31, ALPHEN AAN DEN RIJN.pdf

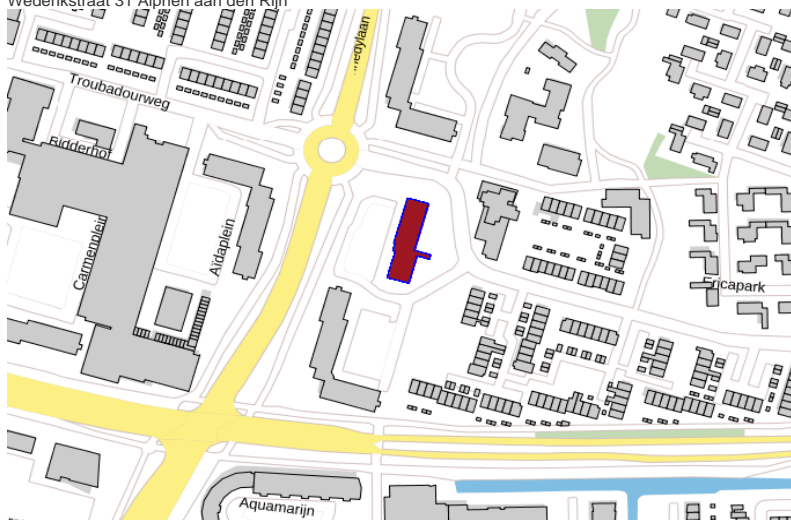


kadaster



## Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Wederikstraat 31 Alphen aan den Rijn



### Pand

<b>ID</b>	048410000023353
<b>Status</b>	Pand in gebruik
<b>Bouwjaar</b>	1971
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	09-11-1971
<b>Documentdatum</b>	09-11-1971
<b>Documentnummer</b>	B1971/156
<b>Mutatiedatum</b>	02-06-2010

### Verblijfsobject

<b>ID</b>	0484010000025287
<b>Status</b>	Verblijfsobject in gebruik
<b>Gebruiksdoel</b>	woonfunctie
<b>Oppervlakte</b>	88 m2
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	09-11-1971

**Documentdatum** 09-11-1971  
**Documentnummer** B1971/156  
**Mutatiedatum** 02-06-2010  
**Gerelateerd hoofdadres** 0484200000025287  
**Gerelateerd pand** 0484100000023353  
**Locatie** x:106433.911, y:462043.537

#### Nummeraanduiding

**ID** 0484200000025287  
**Postcode** 2403CB  
**Huisnummer** 31  
**Huisletter**  
**Huisnummer toev.**  
**Status** Naamgeving uitgegeven  
**Type adresseerbaar object** Verblijfsobject  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 22-03-2010  
**Documentdatum** 22-03-2010  
**Documentnummer** 2010/7061  
**Mutatiedatum** 02-06-2010  
**Gerelateerde openbareruimte** 0484300000014460

#### Openbare Ruimte

**ID** 0484300000014460  
**Naam** Wederikstraat  
**Status** Naamgeving uitgegeven  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 24-02-1972  
**Documentdatum** 24-02-1972  
**Documentnummer** 1972/45  
**Mutatiedatum** 02-06-2010  
**Gerelateerde woonplaats** 1080

#### Woonplaats

**ID** 1080  
**Naam** Alphen aan den Rijn  
**Status** Woonplaats aangewezen  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 24-05-2013  
**Documentdatum** 24-05-2013  
**Documentnummer** 2013/27653  
**Mutatiedatum** 24-05-2013

#### Bronhouder

**ID** 0484  
**Naam** Alphen aan den Rijn

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_43200.pdf



**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 2 juli 2018)**

betreffende: openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van het appartementsrecht  
Wederikstraat 31 te Alphen aan den Rijn 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, éénendertig mei tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Tatiana  
Johanna Maria Augustinus, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als  
waarnemer van mr. John Kroes, notaris te Nieuwkoop:  
mevrouw Magdalena Maria Pellekooren, werkzaam ten kantore van mij, notaris,  
kantooradres: 2405 VZ Alphen aan den Rijn, Prins Bernhardlaan 4, geboren te  
Zevenhoven op dertig januari negentienhonderd vierenvijftig, houder van legitimatie  
rijbewijs nummer 4055840807, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**Argenta Spaarbank N.V.**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, statutair  
gevestigd te Antwerpen, handelend via haar vestiging te 4815 NG Breda, Stadionstraat  
2, 7e verdieping, (correspondentieadres: Postbus 9252, 4801 LG Breda), ingeschreven  
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34193645.  
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, Kroes & Partners Notarissen en Adviseurs met  
vestigingen te Alphen aan den Rijn en Ter Aar, 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 twee juli tweeduizend achttien, vanaf zestien  
uur dertig minuten (16:30 uur), in de veilingzaal van het Café Restaurant Dauphine,  
Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.

Het betreft het volgende registergoed:

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,  
complexaanduiding 9815-A, appartementsindex 16, omvattende:*

- (a) *het achtennegentig/zesduizend vijfhonderdachtenvijftigste (98/6.558e) aandeel  
in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw, plaatselijk bekend als  
Wederikstraat 1 tot en met 145 (oneven nummers) te Alphen aan den Rijn,  
bestaande uit zesenzestig (huur)woningen gelegen op de eerste tot en met de  
negende verdieping, met elk een berging op de begane grond alsmede zes  
afzonderlijke garages, liftruimten en trappenhuizen, ten tijde van de splitsing in  
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C,  
nummers 9179 en 9178, respectievelijk groot twintig are (20 a.) vierennegentig  
centiare (94 ca.) en acht centiare (8 ca.), gemeld kadastraal perceel nummer  
9179 is gedeeltelijk belast met een recht van opstal ten behoeve van de  
gemeente Alphen aan den Rijn;*

- (b) *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping alsmede de berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Wederikstraat 31 te 2403 CB Alphen aan den Rijn**;*

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 appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, complexaanduiding **9815-A**, appartementsindex **16**, omvattende:*

- (a) *het achtennegentig/zesduizend vijfhonderdachtenvijftigste (98/6.558e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw, plaatselijk bekend als **Wederikstraat 1 tot en met 145 (oneven nummers) te Alphen aan den Rijn**, bestaande uit zesenzestig (huur)woningen gelegen op de eerste tot en met de negende verdieping, met elk een berging op de begane grond alsmede zes afzonderlijke garages, liftruimten en trappenhuisen, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummers 9179 en 9178, respectievelijk groot twintig are (20 a.) vierennegentig centiare (94 ca.) en acht centiare (8 ca.), gemeld kadastraal perceel nummer 9179 is gedeeltelijk belast met een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Alphen aan den Rijn;*

- (b) *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping alsmede de berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Wederikstraat 31 te 2403 CB Alphen aan den Rijn**,*

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> en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Zaal-/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 twee juli tweeduizend achttien in de veilingzaal van het Café Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.

Tot en met zeventien juni tweeduizend achttien 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. *Registratienotarís*: 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 Registratienotarís 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 (€ 5.000,00) 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 commando 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 \_\_\_\_\_



zaalbediers 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 de Inzetsom.

Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MJN" 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 blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag—  
direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van—  
beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken—  
van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een  
mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan—  
doen blikken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds—  
in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De—  
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet—  
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.  
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende  
voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een  
beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende  
verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van  
genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht  
om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij -  
al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht  
van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in  
het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte,  
waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft  
plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden  
of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft  
afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden  
ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende  
de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te  
kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen  
prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed  
voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met  
zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de  
opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet  
kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico  
op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt  
tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het  
Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn,



dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht.

Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.

10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.  
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van

- Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
  15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
  16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van 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.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("Vereniging van Eigenaars Wederikstraat 1 t/m 145, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op tien augustus tweeduizend achttien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

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

Ingeval wel een of meer andere 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 en de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

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



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

**Objectinformatie**

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

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

Voor zover het Registergoed verhuurd of verpacht is voordat de Veiling werd —  
aangezegd en de Verkoper en/of de Koper niet het recht hebben de huur of de —  
pacht te beëindigen op grond van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek of —  
van artikel 2:505 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, gaan de —  
rechten en plichten uit de huur of pacht op de Koper over voor zover de wet dit —  
voorschrijft. —

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

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

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 vervaemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of —  
pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid —  
ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, —  
vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving —  
en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —  
Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen. —

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben (zoals de Slimmer Kopen@bepalingen hierna te noemen), 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 stilzwiggend te aanvaarden. —  
Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in: —

- (i) de akte van levering op één april tweeduizend negen verleden voor mr. A.M. —  
Deelen-Hoogenboom, destijds notaris te Alphen aan den Rijn, van welke akte —  
een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en —  
de Openbare Registers op één april tweeduizend negen in register Hypotheken —  
4, deel 56461, nummer 84, onder meer woordelijk luidende als volgt: —

**"BIJZONDERE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT  
VERONTREINIGING EN ASBEST"**

1. In aanvulling op het bepaalde in de koopovereenkomst zal koper de —  
verkoper vrijwaren voor enige aansprakelijkheid voortvloeiend uit enige —  
verontreiniging van de grond en/of het grondwater. —
2. Verkoper sluit in aanvulling op de koopovereenkomst echter niet uit dat in —  
het verkochte, naast het reeds bekende (borstweringspanelen onder alle —  
ramen in het appartement, panelen in de hekwerken van de balkonhekken —  
(Z), paneel in het binnenkozijn naast deur slaapkamer/hal op de —  
woonverdieping, panelen in de buitenkozijnen van de trappenhuizen en de —  
luchtbrug, ventilatiepijp in de centrale-verwarmingsruimten, —  
ontspanningleidingen van de riolering op de bovenste verdieping, —  
borstweringspanelen in opslag in werkkasten, mogelijk asbest in vier stuks —  
remschoenen in liftmachinekamer en pakkingen geklemd tussen flenzen in —  
centrale-verwarmingsruimte) elders in het verkochte asbesthoudende —  
stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende —  
materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen —  
genomen te worden. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart —  
verkoper voor alle aansprakelijkheid en doet afstand van elke vordering op —  
schadevergoeding of genoegdoening die uit de aanwezigheid van enig —  
asbest in het verkochte kan voortvloeien. —
3. Het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de overdracht —  
gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, welke - gezien —  
het aan beide partijen bekende gebruik van het verkochte - redelijkerwijs —  
niet voor koper aanvaardbaar is, is voor rekening van koper. —

**KWALITATIEVE VERPLICHTING BODEMVERONTREINIGING**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden nog dat verkoper en —  
koper zijn overeengekomen dat de koper als eigenaar van het verkochte, de —  
verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad kan —  
aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten —  
aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding —  
van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. —

Ter uitvoering van vorenstaande overeenkomst verklaarden de comparanten, —  
handelend als gemeld, dat verkoper en koper bij deze akte vestigen en —  
aannemen als kwalitatieve verplichting zulks ten behoeve van de verkoper —  
casu quo zijn rechtsopvolger(s) als kwalitatieve schuldeiser en ten laste van de —  
koper, als eigenaar van het onderhavige registergoed, casu quo diens —  
rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, de navolgende —  
verplichting om iets niet te doen:



*Koper casu quo de eigenaar van het verkochte zal zich onthouden van het aanspreken van de verkoper of zijn rechtsopvolger(s) wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging als hiervoor vermeld. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde kwalitatieve verplichting gebonden.*

**BIJZONDERE BEPALINGEN**

*Koper is ermee bekend dat er een collectieve centrale verwarmings-ketel is. Koper moet zich conformeren aan de warmtemeter-methodiek via warmtemeters. Koper is verplicht warmte via de Vereniging van Eigenaren af te nemen. Zonder toestemming van de Vereniging van Eigenaren is het niet toegestaan radiatoren te wijzigen/verplaatsen/bijplaatsen etcetera.*

*Koper moet toegang verlenen tot de woning voor werkzaamheden aan alle installatieleidingen, inclusief riolering en intercom, die door de woning en berging lopen.*

*De koper dient ervoor zorg te dragen dat de hiervoor genoemde leidingen in zijn privé-gedeelte ten allen tijde goed bereikbaar zijn.*

*Verkoper en koper verklaren in de ten grondslag liggende overeenkomst nog het navolgende te zijn overeengekomen, woordelijk luidende:*

- " Artikel 22. "
- " Het is koper bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond "
- " en derhalve niet op de hoogte is van de (onderhouds-)toestand en "
- " eventuele gebreken met betrekking tot het verkochte. Verkoper staat "
- " derhalve niet in voor de afwezigheid van gebreken die bij een bewoner wel "
- " bekend hadden kunnen zijn. Verkoper is niet aansprakelijk voor dergelijke "
- " gebreken ten aanzien van het verkochte. "
- " Artikel 23. "
- " Het is koper bekend dat de onroerende zaak in 1974 gebouwd is, wat "
- " betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden "
- " aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking hetgeen in "
- " deze koopakte is bepaald en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of "
- " ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende "
- " zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet "
- " beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico "
- " van koper. "

**SLIMMER KOPEN® BEPALINGEN**

*Bij deze worden aan Koper opgelegd de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn op het bij deze verkochte Registergoed en welke hierna worden aangeduid als: Slimmer Kopen® bepalingen.*

*De toepasselijke Slimmer Kopen® bepalingen zijn opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst.*

*Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Slimmer Kopen® bepalingen en ontslaat Verkoper van de verplichting om deze Slimmer Kopen® bepalingen woordelijk in deze akte op te nemen.*



*De Slimmer Kopen® bepalingen zijn tevens opgenomen en vastgelegd in een akte "Algemene Voorwaarden Woningen/Appartementen Slimmer Kopen® Woningen", op éénentwintig januari tweeduizend negen verleden voor mr. John Kroes, notaris te Nieuwkoop, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig januari tweeduizend negen in deel 56158 nummer 175.*

*In de Slimmer Kopen® bepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:*

*Hoofdstuk 1*

- toestemming bij doorverkoop/aanbiedingsplicht;*
- bedenktijd;*
- aanbod en (niet-)aanvaarding van het aanbod;*
- terugkoop door wonenCentraal;*
- prijsvorming;*
- geschillenregeling;*
- zelfbewoningsverplichting;*

*Hoofdstuk 2*

- handhaving onderhoudsniveau (uitsluitend voor appartementen);*

*Hoofdstuk 3*

- boete-, kwalitatieve- en kettingbedingen;*
- hypothecaire zekerheid;*

*Hoofdstuk 4*

- overdracht rechtspositie door wonenCentraal.*

*Berekening verkoopprijs*

*In verband met de voorgeschreven "Verkoopprijs-Berekening" zoals opgenomen in de Slimmer Kopen® bepalingen (Prijsvorming, Hoofdstuk 1, artikel 5, sub d.1) wordt het volgende geconstateerd.*

*De Marktwaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt bij deze aankoop **éénhonderd negenenvijftig duizend vijfhonderd euro (€ 159.500,00)**.*

*Dit blijkt uit het taxatierapport (taxatieverslag de dato tweeëntwintig januari tweeduizend negen) in opdracht van wonenCentraal door een beëdigd taxateur uitgebracht. Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van dit rapport (taxatieverslag).*

*Het door Koper met wonenCentraal overeengekomen kortingspercentage voor de vaststelling van de Aankoopprijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaarde bedraagt veertig procent (40,00%).*

*De aldus door Koper met wonenCentraal overeengekomen Aankoopprijs bedraagt **vijfennegentigduizend zevenhonderd euro (€ 95.700,00)** (de hiervoor vermelde koopprijs).*

*Boete-, kwalitatieve en kettingbedingen*

*Boete*

*1. Indien de Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 4 van de Slimmer Kopen® bepalingen*



bepaalde, kan wonenCentraal aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.

De hoogte van de boete bedraagt de door wonenCentraal bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van wonenCentraal op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de formule zoals opgenomen in de Slimmer Kopen® bepalingen. Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Verkochte ten minste vijftig procent (50%) bedraagt.

De boete is verschuldigd aan wonenCentraal. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven.

De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het recht om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

2. De onder de Hoofdstukken 1 en 4 van de Slimmer Kopen® bepalingen omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar worden opgelegd en aanvaard als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaan over op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.

Degene die van de Koper/eigenaar in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van hoofdstuk 1 van genoemde Slimmer Kopen® bepalingen een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 4 van de Slimmer Kopen® bepalingen omschreven verplichtingen verbonden.

Voor zover gemelde op het Registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het Registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.

Kettingbedingen

3. a. Door wonenCentraal worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1 van de Slimmer Kopen® bepalingen alsmede lid 1 van hoofdstuk 3 (boete) en Hoofdstuk 4 bij wijze van kettingbeding opgelegd ten behoeve van wonenCentraal, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:

1. de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
2. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht, op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.



Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete.

Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoopprijs die de Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd.

De boete moet worden betaald aan wonenCentraal.

De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.

De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven.

- b. De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van wonenCentraal in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht van het Registergoed aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard.

Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van wonenCentraal het beding aan te nemen.

#### **Hypothecaire zekerheid**

4. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan wonenCentraal verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in Hoofdstuk 1 artikel 1 van de Slimmer Koper@ bepalingen, zal Koper aan wonenCentraal hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met vijftig procent (50%) van het bedrag van de Bruto-Aankoopprijs.

Koper verleent bij deze een onherroepelijke volmacht aan wonenCentraal om het Registergoed conform het vorenstaande met recht van hypotheek te bezwaren.

5. Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens wonenCentraal in de nakoming van de Slimmer Koper@ bepalingen. De berekening van de hoogte van de krachtens lid 1 door wonenCentraal aan Koper op te leggen en door deze aan wonenCentraal alsdan verschuldigde boete bedraagt het (positieve) verschil tussen: de netto opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in Hoofdstuk 1 artikel 5 sub d. Slimmer Koper@ bepalingen. De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbieding door Koper aan wonenCentraal.

*Van de in dit lid 3 bedoelde aankoopprijs maken geen deel uit de door de eigenaar bij zijn oorspronkelijke aankoop betaalde overdrachtskosten en eventuele afkoopsom van de canon.*

*Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan wonen Centraal moeten worden voldaan.*

*Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiseres tot verhaal van hun (hypothecaire) vordering(en)."*

- (ii) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op negentien september tweeduizend vijf verleden voor mr. J. Kroes, notaris te Nieuwkoop, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Zoetermeer) op twintig september tweeduizend vijf in deel 40649 nummer 186 alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig, verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers te 's-Gravenhage op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 9763, nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing, voor zover relevant woordelijk luidende als volgt:

**"OMSCHRIJVING ERDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE**

**BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

**B BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*De comparant, handelend als gemeld, verklaart met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en of kettingbedingen en/of andere bijzondere lasten te verwijzen naar voormelde aankomsttitel deel 5975 nummer 11 waarin het navolgende woordelijk luidende staat vermeld:*

*1. Deze overeenkomst van verkoop en koop geschiedt onder het bepaalde in de artikelen 3, 4, 8, 9, lid 2, 10D, 11, 12, en 15 tot en met 22 van de algemene voorwaarden en bedingen, waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij besluit van de Raad van genoemde gemeente van zeven november negentien honderd acht en dertig en gewijzigd bij besluiten van de Raad van genoemde gemeente van respectievelijk acht en twintig juli negentien honderd zeven en zestig en zesen twintig juni negentien honderd negen en zestig, waarvan mededeling is gedaan aan Gedeputeerde Staten der Provincie Zuid-Holland respectievelijk op negen november negentien honderd acht en dertig, twee augustus negentienhonderd zeven en zestig en een juli negentien honderd negen en zestig.*

*Deze algemene Voorwaarden en bedingen met bedoelde wijzigingen zijn opgenomen in een akte twee en twintig december negentien honderd negen en zestig verleden voor de destijds te Alphen aan den Rijn gevestigde notaris A. van der Veen Meerstadt, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden dezelfde dag in deel 2121 nummer 39.*

*Partijen verklaarden deze artikelen van de algemene voorwaarden en bedingen met bedoelde wijzigingen volkomen te kennen en te beschouwen als*

woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande, dat die  
algemene voorwaarden:

- a. voor het in de artikelen 19 en 20 voorkomende nummer "14" gelezen wordt het nummer "15";
  - b. artikel 17 als volgt wordt gelezen:  
De koper moet gedogen dat op, in of boven de grond en de opstellen  
zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten en  
pijpstellingen in verband met de elektrische geleidingen, alsmede kabels,  
buisen, hulpstukken en bijbehorende apparatuur ten behoeve van de riool-  
, gas-, water- en electriciteitsnetten en/of centrale antenne-inrichtingen  
(voorzover deze geen deel uitmaken van de huisaansluitingen),  
aangebracht, gehouden en onderhouden worden als burgemeester en  
wethouders nodig achten. Omtrent de plaats waar en de wijze waarop die  
voorwerpen aangebracht worden, heeft overleg met de eigenaar plaats";
  - c. in artikel 21 in plaats van de nummers en woorden "11 tot en met 20"  
wordt gelezen de nummers en woorden "11, 12 en 15 tot en met 20, de  
artikelen 17, 19 en 20 daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld.
2. Het bij de artikelen 15 en 16 van voornoemde algemene voorwaarden en  
bedingen bepaalde is van toepassing op alle bij deze akte verkochte grond,  
met uitzondering van die gedeelten, welke krachtens een door burgemeester  
en wethouders verleende of nog te verlenen bouwvergunning is of zal worden  
beschouwd, met dien verstande dat in plaats van "voortuintjes" dient te worden  
gelezen "voortuintjes en/of siertuin en/of gazon en/of verharding".
  3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk recht of het  
verlenen van een persoonlijk recht op de grond, waardoor het recht om daarop  
te bouwen op een ander overgaat, alsmede in geval van overdracht in  
eigendom van het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk  
recht, waardoor het gebruik van het gebouwde door en ander wordt verkregen,  
is de koper verplicht om in de akte van overdracht, van verlening of vestiging  
van voornoemde rechten op te nemen het beding, dat de overeenkomst  
geschiedt onder de bepalingen vervat in de artikelen 10D, 11, 12 en 15 tot en  
met 20 (de artikelen 17, 19 en 20 daarbij gewijzigd zoals hiervoor vermeld),  
voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en bedingen, de  
bepaling sub 2 hiervoor vermeld en de bepalingen sub 5, 6 en 16 hierna te  
vermelden, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande dat de  
woorden "de koper" en "de eigenaar van het verkochte", zonodig door een  
andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke waarvan de nalatige aan de  
gemeente Alphen aan den Rijn, voor elke twee maanden dat hij in gebreke is,  
waarbij een gedeelte van twee maanden voor een volle termijn van twee  
maanden wordt berekend, een boete verbeurt tot een bedrag overeenkomende  
met een/vijfde gedeelte van de verkoopprijs van de grond, onverminderd het  
recht dier gemeente om te eisen dat de nalatige alsnog aan zijn verplichtingen  
zal voldoen en op hem te verhalen de kosten van herstel van de niet-  
nagekomen bepaling en van de daarvoor door de gemeente te voeren actie.
  4. De bepalingen sub 15 tot en met 18 voorkomende in voornoemde algemene  
bepalingen en bedingen –artikel 17 gewijzigd zoals hiervoor vermeld- alsmede

- het sub 2 in deze akte bepaalde worden als erfdiensbaarheden \_\_\_\_\_  
voorbehouden: \_\_\_\_\_
- a. enzovoorts; \_\_\_\_\_
  - d. voor wat betreft het hiervoor sub D vermelde onroerend goed, ten behoeve van de aan de gemeente toebehorende kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sectie C, nummers 7232, 7300 en 6594, voor zover bestemd voor openbare straat, en ten laste van de bij deze akte verkochte kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sectie C, nummers 6161,6163, 6590, 6591 en 6592 enzovoorts; \_\_\_\_\_
7. De vereniging is verplicht om de woningen, alsmede de schuren, garages en verder toebehoren, behoorlijk te onderhouden en deze voor de door deskundigen te schatten herbouw waarde tegen brandschade te verzekeren en verzekerd te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders en met inachtneming van de eventueel van rijkswege te geven andere voorschriften enzovoorts. \_\_\_\_\_
9. Het verkochte gaat op de koper over met al deszelfs lusten en lasten, met alle zakelijke rechten erop rustende, met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden, krachtens titels of bezit daaraan verbonden doch vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen enzovoorts. \_\_\_\_\_
16. a. De koper is verplicht te gedogen dat de door de gemeente in het verkochte en de daarop gebouwde woningen, met inachtneming van de door centrale antenne-inrichtingen geldende voorschriften van de directeur-generaal van de Posterijen, Telegrafie en Telefonie, een voorziening (waaronder ondermeer worden begrepen kabels, leidingen, steunpunten, aansluitdozen enzovoorts) wordt aangebracht en gehouden voor de ontvangst van centrale antenne-energie en dat deze voorziening wordt aangesloten en aangesloten gehouden op de door de gemeente aan te leggen centrale antenne-energie en dat deze voorziening wordt aangesloten en aangesloten gehouden op de door de gemeente aan te leggen centrale antenne-inrichting. \_\_\_\_\_
- b. De koper zal ook moeten gedogen de controle, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan evenbedoelde voorziening en antenne-inrichting, onder welk gedogen het verlenen van toegang tot de woning is begrepen. \_\_\_\_\_
  - c. De koper verbindt zich alles na te laten wat het effectief en regelmatig functioneren van deze voorziening en antenne-inrichting zou kunnen belemmeren of verhinderen en de voorschriften en richtlijnen, die met betrekking tot het gebruik van de antenne-inrichting door de gemeente zijn of nog zullen worden gesteld, na te leven. \_\_\_\_\_
  - d. Indien de koper geen bewoner van de op het verkochte te bouwen woning(en) zal zijn, zal hij de in dit artikel onder a, b en c vermelde verplichtingen mede aan de bewoners (doen) opleggen. \_\_\_\_\_
  - e. De koper verbindt zich tevens de door de gemeente vast te stellen bijdrage terzake van de aansluiting van de woningen op de antenne-inrichting op eerste verzoek op de door de gemeente aan te geven wijze te voldoen. \_\_\_\_\_
  - f. Bij niet-nakoming of overtreding van een of meer der bepalingen in dit artikel omschreven, verbeurt de koper door de enkele daad der overtreding \_\_\_\_\_



of niet-nakoming aan de gemeente een boete van tien duizend gulden (f 10.000,-), welke boete opeisbaar is, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke actie noodzakelijk zal zijn, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te eisen."

Tevens wordt verwezen naar voormelde akte van ruiling de dato negentwintig december tweeduizend, waarin woordelijk gelijkloidend voorkomt:

7. Indien het voor de uitvoering van herstratings-, ophogings- en/of reconstructiewerzaamheden op gemeentegrond nodig is, dat daarbij een aangrenzende strook van aan WonenCentraal geleverde registergoederen IA en/of IB, ter breedte van maximaal één meter twintig centimeter dient te worden betrokken, dient WonenCentraal dit te gedogen. Ophoging en/of herstrating van deze percelen dient (indien gewenst) door en voor rekening van WonenCentraal te geschieden.
8. Bij niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 7 is WonenCentraal na ingebrekestelling voor elke maand dat de niet-nakoming/overtreding duurt, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd van tien duizend gulden (f 10.000,00) [vierduizend vijfhonderd zevenendertig euro tachtig eurocent (EUR 4.537,80)]. Alles onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten. Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
9. WonenCentraal is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikel 8, 11 en 14 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de door haar bij vorengemelde ruiling verkregen registergoederen IA en IB, bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht danwel verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 8, 11 en 14 bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht danwel verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van één duizend gulden (f 1.000,00) [vierhonderd drieënvijftig euro achtenzeventig eurocent (EUR 453,78)] ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.  
Het bepaalde in de artikelen 11 en 14 behoeft niet meer te worden opgelegd indien de in die bepalingen bedoelde werkzaamheden zijn uitgevoerd.
10. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt WonenCentraal zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de onder 9 vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden.  
Elk opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van één duizend gulden (f 1.000,00) [vierhonderd drieënvijftig euro achtenzeventig

eurocent (453,78)) ten behoeve van de gemeente met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 92 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek enzovoorts.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Partijen komen overeen dat de verplichting ex artikel 7 als kwalitatieve verplichting rust op de percelen IA en IB en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de percelen onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de percelen zullen verkrijgen.

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**

Ter uitvoering van genoemde overeenkomst tussen WonenCentraal en de gemeente wordt ten laste van het door de gemeente verkregen perceel, zijnde een gedeelte van perceel II, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 6591, als dienend erf, en ten behoeve van het bij WonenCentraal in eigendom verblijvende aangrenzende perceel uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 6591, alsmede ten behoeve van het door WonenCentraal verkregen perceel IB, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8378, als heersend erf, gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende het recht voor het heersend erf tot het hebben en houden van een bovenbouw boven het dienend erf, een en ander zoals op het terrein is afgebakend en schetsmatig met puntraaster is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, zulks onder de bepaling dat indien er door de gemeente voor het hebben en houden van de vorenbedoelde bovenbouw uit enigerlei hoofde heffingen worden opgelegd (waaronder precario), de gemeente de in rekening gebrachte bedragen zal restitueren.

**VOORBEHOUD RECHT VAN OPSTAL VOOR STAMRIOOL**

De gemeente heeft blijkens vorengemelde overeenkomst, voorbehouden en ter uitvoering daarvan wordt bij dezen gevestigd en aanvaard ten behoeve van de gemeente:

"het zelfstandig recht van opstal voor het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en vernieuwen van een onderhoud stamriool op een gedeelte van het perceel IA, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8378, zoals schetsmatig met streep-stip-lijn is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, kenmerk 99-18-R5, de dato veertien juni negentien honderd zes en negentig."

Vorengemeld recht van opstal wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

1. Binnen een afstand van vier meter, gerekend vanuit het hart van het stamriool, zullen geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten verhardingen mogen worden aangebracht, ontgravingen of graafwerkzaamheden worden verricht, noch diep wortelende beplanting worden aangebracht of aan derden toestemming tot handelen worden verleend.

2. *Binnen een afstand van vier tot zes meter, gerekend vanuit het hart van het stamriool, dienen ten behoeve van nieuw op te richten bouwwerken niet-grondverdringende funderingspalen toegepast te worden.*
3. *Voor de vestiging van voornoemd recht van opstal is de opstalhouder geen enkele vergoeding verschuldigd.*
4. *Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd."*

L. Energie­label

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

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 1).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Ter Aar 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 om vijftien uur.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

[43200\\_Kostenoverzicht Wederikstraat 31 te Alphen aan den Rijn.pdf](#)

**Wederikstraat 31 te Alphen aan den Rijn**

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

- veiling honorarium notaris: € 3.800,00 (exclusief BTW)
- kadastrale rechten recherches: € 100,00 (exclusief BTW)
- kadastraal tarief inschrijving akte: € 126,00 (onbelast)

21% btw over € 3.900,00, zijnde € 819,00

**TOTAAL INCLUSIEF BTW € 4.845,00**

**Overige kosten:**

- \* 2% overdrachtsbelasting
- \* eventuele kosten akte de command € 350,00 (exclusief BTW)
- \* eventuele ontruimingskosten (na de aflevering) € 500,00 p.m.

**Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld.**