

DIJKHUIS KOEMAN
NOTARISKANTOOR
Hoogstraat 11
1541 KW Koog aan de Zaan
Tel. 075-6125520

K O P I E
PROCES-VERBAAL VASTSTELING VRIJWILLIGE
VEILINGVOORWAARDEN

Op éérentwintig september tweeduizend achttien—
verscheen voor mij, **Mr Dinant Bernardus Dijkhuis**, notaris te Koog aan de Zaan,—
gemeente Zaanstad:—

mevrouw Linda Suzanne Bonouvrié, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan,—
Hoogstraat 11, geboren te Zaanstad op zeventwintig mei negentienhonderd—
vierenzeventig;—

hier handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:—
de statutair te Amstelveen (feitelijk adres: Oranje Nassaulaan 85 1, 1075 AM—
Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid—
VASTIBIUS B.V., ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer—
van Koophandel onder nummer 31044693;—

Vastibius B.V. hierna te noemen: ‘verkoper’.—

VOLMACHT—

Van gemelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan
deze akte is **gehecht**.—

DOEL VAN DE AKTE—

Deze akte heeft tot doel namens verkoper de bepalingen en bedingen vast te stellen—
waaronder de vrijwillige openbare verkoop van het hierna omschreven registergoed—
plaatsvindt.—

DATUM EN PLAATS VEILING (vrijwillige openbare verkoop)—

Deze vrijwillige openbare verkoop vindt plaats op vijftien oktober tweeduizend—
achttien om zestien uur dertig minuten te Amsterdam, Prins Bernhardplein 175, in—
Café-Restaurant Dauphine.—

REGISTERGOED—

Het bedoelde registergoed is:—

**het woon- /winkelpand met onder- en bijgelegen grond en verdere—
aanhorigheden, staande en gelegen te Beverwijk, Breestraat 99 en 99 A—
(postcode 1941 EG), kadastraal bekend gemeente Beverwijk sectie A nummer—
4406, groot twee are en zevenendertig centiare (2 a en 37 ca);—**

hierna ook te noemen: ‘het registergoed’.—

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID—

Dit registergoed is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van—
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien februari—
tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4, in deel 70098 nummer 44, van—
het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op—
diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.—

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN—

De veiling geschiedt onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed—
Amsterdam 2001, hierna ook te noemen: “AVA 2001”, opgenomen in een akte op—
achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor notaris mr. P.J.N. van Os te—
Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en

de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel-17492 nummer 17 en gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001, voor zover daar— bij deze akte niet wordt afgeweken en voor zover deze voorwaarden tenminste— overigens niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden— worden geacht in deze akte in hun geheel te zijn opgenomen en hiermede een geheel— vormen, voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

A. Openbare verkoop

De openbare verkoping zal voorts geschieden op de volgende bijzondere— veilingvoorwaarden:

1. Verkoper garandeert met betrekking tot het registergoed:
 - a. dat zij bevoegd is tot verkoop en levering;
 - b. hetgeen daarover door of namens haar in de onderhavige akte is vermeld;— artikel 7:19 van het Burgerlijk Wetboek is op de onderhavige verkoop van— toepassing.
2.
 - a. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVA 2001 is slechts een— inspanningsverplichting van de verkoper.
 - b. In plaats van de woorden "ten minste" in artikel 1, leden 2, 3 en 4, AVA— 2001 dient gelezen te worden de woorden "bij voorkeur".
 - c. De inzetpremie wordt, zo deze verschuldigd is, door de notaris voldaan aan— de inzetter, zodra de in artikel 11 lid 4 van de AVA 2001 bedoelde— verklaring door de notaris wordt afgegeven.
 - d. In afwijking van de in artikel 8, lid 2, AVA 2001 genoemde termijn van— beraad, eindigt de termijn van beraad op de eerste werkdag volgende op de— afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper mocht— hebben gegund.
3. Gedeeltelijk in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVA 2001 worden— aan de koper, boven de koopsom, de volgende kosten in rekening gebracht:
 - a. de verschuldigde overdrachtsbelasting: voor de berekening van de— overdrachtsbelasting zal de koopsom worden gesplitst in:
 - vijftig procent (55%) voor de winkel; en
 - vijftien procent (45%) voor de woning.
 - b. de notariskosten, die hoger liggen dan bij een normale levering welke kosten— zijn gebaseerd op het aantal bestede uren tegen een uurtarief van éénhonderd— vijfenzeventig euro (€ 175,00) exclusief omzetbelasting; voorafgaand aan de— veiling zal door mij, notaris, een zo nauwkeurig mogelijke schatting van de— totale kosten worden gegeven;
 - c. de kosten van een eventuele akte de command;
 - d. de kosten van de akte van verklaring van betaling;
 - e. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en zaalhuur ad— éénuizend driehonderd éénnegentig euro en vijftig eurocent (€ 1.391,50);

- f. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;_____
 - g. de hierna sub 13 te melden zakelijke lasten en belastingen._____
4. Gedeeltelijk in afwijking van het bepaalde in artikel 10 van de AVA 2001 moet—
de betaling van_____
 - a. de hiervoor onder 2. sub b. tot en met g. bedoelde kosten, uiterlijk op de—
zesde werkdag na gunning te mijnen kantore zijn gedaan;_____
 - b. de waarborgsom bedraagt tien procent (10%) en dient uiterlijk op de—
werkdag na gunning te mijnen kantore zijn gedaan;_____
 - c. de koopsom en de overdrachtsbelasting uiterlijk zes weken na de gunning.—
 5. De notaris bewaart de waarborgsom rentedragend, voorzover de betreffende—
bank hierover rente vergoedt. De door de notaris ontvangen rente zal aan koper—
worden vergoed casu quo met de koopprijs worden verrekend._____
 6. Iedere bieder, mijner of koper is verplicht zich tegenover mij, notaris, te—
legitimeren en op eerste verzoek van mij, notaris, onmiddellijk voldoende—
inlichtingen te verstrekken over zijn financiële gegoedheid. Door het uitbrengen—
van een bod machtigt de bieder of mijner mij, notaris, om bij een bankinstelling—
of anderszins die informatie te nemen, welke ik, notaris, nodig mocht vinden om—
mij van de juistheid van de door beider of mijner verstrekte inlichtingen te—
overtuigen._____
 7. De koopovereenkomst ingevolge de veiling komt tot stand door de gunning. De—
toewijzing omvat ook de levering onder de opschortende voorwaarde dat de—
koper aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan._____
 8. De levering van het voormeld registergoed geschiedt door de inschrijving ten—
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in register—
Hypotheken 4, van een afschrift van onderhavige akte van veilingvoorwaarden,—
een afschrift van- of uittreksel uit het proces-verbaal van veiling en van een—
afschrift van een eventuele akte de command en/of een akte van gunning,_____
tezamen met een afschrift van de notariële akte van kwijting voor de koopsom,—
zodat het proces-verbaal van veiling, zonder akte houdende kwijting voor de—
koopsom, niet bestemd is om ten kantore van voormelde Dienst te worden—
ingeschreven en dus ook niet de eigendomsoverdracht kan bewerkstelligen;_____
inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van vorenbedoelde—
afschriften kan eerst worden gevorderd, nadat aan het hiervoor sub 4. bepaalde—
geheel is voldaan._____
 9. Gemeld registergoed is direct na gunning voor rekening en risico van de koper.—
 10. Verkoper is in geen geval aansprakelijk jegens de koper voor schade,_____
beschadiging of waardevermindering ten aanzien van het geveilde perceel, die na
de toewijzing mocht optreden._____
 11. De koper aanvaardt het verkochte registergoed in de staat waarin het zich ten—
tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden._____
Het registergoed, voor wat betreft de woning wordt leeg aan koper opgeleverd.—

Het registergoed, voor wat betreft de bedrijfsruimte, is verhuurd voor tweeduizend tweehonderd euro (€ 2.200,00) exclusief omzetbelasting per maand en is verhuurd tot één juni tweeduizend negentien.

12. Aan de koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige veiling heeft voldaan.
13. a. De zakelijke lasten terzake van het registergoed komen vanaf de datum van overdracht voor rekening van koper. Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in kwaliteit van eigenaar worden opgelegd.
- b. De eigenaarslasten met betrekking tot het registergoed bedragen volgens opgave van de desbetreffende instanties op heden:
- onroerende zaak belasting bedrijf: vijfhonderd twee euro en tweeënzeventig eurocent (€ 502,72).
 - onroerende zaak belasting woning: énhonderd negennegentig euro en zeven eurocent (€ 199,07).
 - rioolrecht: énhonderd zevennegentig euro en vierentwintig eurocent (€ 197,24).
 - waterschapslasten: vierennegentig euro en zevenenveertig eurocent (€ 94,47).

Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

14. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, welke in de AVA 2001, de onderhavige aanvullende veilingvoorwaarden en het proces-verbaal van veiling zijn vermeld.
15. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

- a. Aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.
- b. Voor zover aan verkoper bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- c. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.
- d. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat en deze zal aan de koper worden overhandigd.

16. Garanties verkoper
- Verkoper staat in voor de afwezigheid van (op dit moment):
- gemeentelijke aanschrijvingen inzake het registergoed;

- inschrijvingen in de openbare registers inzake: _____
- de Erfgoedwet; _____
- de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; _____
- de Bodembeschermingwet. _____

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. _____
 Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële _____
 conformiteit van het gekochte, noch voor de juridische conformiteit van het _____
 gekochte. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico _____
 van koper. _____

17. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar _____
eerdere akten _____

In voormelde aankomsttitel met deel 70098 nummer 44 zijn geen _____
 erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen _____
 aangetroffen. _____

18. Naleving bepalingen _____

Koper is verplicht tot naleving van alle bepalingen als bij de verkrijging van het _____
 gemelde registergoed op de eigenaar overgingen, voor zover de eigenaar _____
 verplicht is deze bepalingen op te leggen. _____

19. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden op deze openbare verkoop vindt tevens plaats via internet, _____
 www.openbareverkoop.nl en www.veilingbiljet.nl. _____

Onderstaande voorwaarden zijn hierop aanvullend van toepassing. _____

1. In aanvulling op de AVA 2001 kan ook via internet worden geboden. Als _____
 "bod" in de zin van de AVA 2001 wordt derhalve ook een bod via internet _____
 aangemerkt. Het bedrag waarop de internetbieder klikt is daarbij beslissend. _____
 Als "bieder" in de zin van de AVA 2001 heeft ook te gelden degene die _____
 heeft voldaan aan de door de veilingorganisatie gestelde voorwaarden, welke _____
 zijn vermeld op de internetsite van de veilingorganisatie _____
 (www.openbareverkoop.nl), alsmede de hierna te melden voorwaarden. _____
2. Om mee te kunnen bieden op de veiling via internet dient degene die wenst _____
 deel te nemen via internet, hierna "de deelnemer", akkoord te verklaren met _____
 de AVA 2001 en bijzondere veilingvoorwaarden door zich te registreren en _____
 dient de deelnemer zijn financiële gegoedheid bij de notaris als bedoeld in _____
 de AVA 2001 te hebben aangetoond en door de notaris te zijn _____
 geïdentificeerd. Daartoe dient de deelnemer het formulier "Verklaring _____
 omtrent toelating bieding op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed _____
 Veiling en financiële gegoedheid", ook wel genoemd: _____
 "Registratieverklaring", zoals is aangegeven op de veilingpagina of _____
 kavelpagina, volledig ingevuld en ondertekend te hebben ingeleverd bij de _____
 notaris. De financiële gegoedheid kan slechts worden aangetoond indien de _____
 deelnemer op de kwaliteitsrekening van de notaris tien procent (10%) van _____

- het maximaal te bieden bedrag heeft gestort, dan wel een bankgarantie voor— dat bedrag heeft gesteld, welke bankgarantie dient te voldoen aan de eisen— als vermeld in artikel 12 lid 4 van de AVA 2001.
3. Nadat het formulier als bedoeld in lid 2 van de notaris is ontvangen wordt de— deelnemer toegelaten tot het online bieden, echter slechts voor het— Registergoed of de Registergoederen, waarvoor de deelnemer zijn financiële— geëigendheid, als in lid 2 vermeld, heeft aangetoond.
 4. Door mee te bieden in de zaal accepteert de bieder in de zaal deze— veilingvoorwaarden, zowel de algemene als de bijzondere voorwaarden,— waarin het bieden via internet mogelijk wordt gemaakt. Voor wat betreft de— geldigheid van de binnengekomen biedingen, ofwel via internet ofwel in de— zaal, geldt dat zij voor hun werking de notaris moeten hebben bereikt in de— zin van artikel 3:37 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
 5. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via— internet, ofwel in de zaal, zijn binnengekomen, alsmede in geval van het— uitvallen van de internetverbinding tijdens de veiling beslist de notaris.— Zowel de Verkoper als de bieder op de veiling vrijwaren de notaris voor alle— gevolgen van deze beslissing.
 6. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar— hiermee wordt niet gegarandeerd dat de bieder permanente en/of— gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. De snelheid van de— internetverbindingen, alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en)— komen voor rekening en risico van de bieder. Indien om welke reden dan— ook het bieden via internet niet mogelijk is, zal de veiling, voor zover— voorzienbaar is dat deze storing of uitval vermoed wordt snel opgelost te— kunnen worden, met vijf minuten worden verschoven. Indien de storing of— uitval langer duurt dan vijf minuten wordt de veiling via internet afgelast.— De veiling in de zaal zal wel doorgang vinden. Indien ter veiling in de zaal— om welke reden dan ook een storing optreedt of gebeurtenis plaatsvindt— waardoor de veiling geen doorgang kan vinden zal ook de online veiling— geen doorgang vinden. De veilingorganisatie, de notaris, www.niiv.nl,— openbareverkoop.nl en veilingbiljet.nl, zijn niet aansprakelijk voor gebreken— ten aanzien van de online veiling en het geen doorgang kunnen vinden van— een online veiling.
 7. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVA 2001 kan het bieden bij— afmijning elektronisch geschieden door het klikken op het woord "van mij"— bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
 8. Als afmijnbedrag geldt het bedrag dat de afslager roept op het moment dat— "mijn" wordt geroepen of dat wordt geklikt, ook wanneer de afslager zijn— zin nog niet heeft afgemaakt of het bedrag nog niet volledig heeft— uitgesproken. Nadrukkelijk wordt gewezen op het bepaalde in artikel 3 lid 5—

- van de AVA 2001, inhoudende dat het bedrag waarop bij de afslag wordt—
gemijnd vermeerderd met het bedrag van het hoogste (op)bod als koopsom—
geldt.—————
9. Indien een bieder een bod doet, hetzij in de opbodfase, hetzij in de afslagfase die ligt boven het bedrag van het maximaal te bieden bedrag als vermeld in—
lid 2 zal deze bieding buiten beschouwing blijven, zonder dat hierover met—
de bieder in contact wordt getreden. Het staat de Verkoper echter vrij de—
bieding wel te aanvaarden, onverminderd het recht om alsnog niet te—
gunnen. De bieder kan hieraan echter geen rechten ontnemen.—————
 10. Wanneer de deelnemer op de veiling overgaat tot het doen van een bieding—
via internet, heeft deze bieding gelijke rechtskracht als het doen van een—
bieding in de zaalveiling.—————
 11. In geval van niet-nakoming van de verplichtingen uit de veilingkoop door de
bieder is artikel 22 van de AVA 2001 van overeenkomstige toepassing. ———

SLOT—————

WAARVAN AKTE is verleden te Koog aan de Zaan op de datum in het hoofd van—
deze akte vermeld.—————

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en diens identiteit is door mij, notaris,—
aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.——

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.—————

De volmachtgever als hiervoor vermeld heeft door ondertekening van de—
onderhandse akte van volmacht mede aangegeven tijdig een conceptakte te hebben—
ontvangen, van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen en daarmee in te—
stemmen en geen prijs te stellen op een nadere toelichting van de inhoud van deze—
akte door mij, notaris.—————

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs
te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de—
inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.—————

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