

085489.01/AK1/JR

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op twintig mei tweeduizend vijftientig door,-
mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

De executoriale verkoop vindt plaats op vijftientig juni tweeduizend vijftientig om of-
omstreeks dertien dertig uur in het Postillion Hotel Dordrecht aan de Rijksstraatweg 30,---
3316 EH Dordrecht, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden---
aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris',-----
tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als-
bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven-----
website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden-----
gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene-----
omstandigheden, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo-
spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.-----
Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze-----
voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van-----
Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.-----

1.2 registergoed-----

Het registergoed is:-----

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de-----
bovenwoning, gelegen op de eerste-, tweede verdieping en vliering met tuin en-----
verder toebehoren, plaatselijk bekend 3131 VN Vlaardingen, Markgraafaan 40,-----
kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie D complexaanduiding 5904 A,-----
appartementsindex 2, uitmakende het twee/vijfde (2/5) onverdeelde aandeel in de-----
gemeenschap bestaande uit het pand bevattende een bedrijfsruimte/dansschool-----
met bovenwoning, ondergrond, erf en verder toebehoren, gelegen aan de-----
Marktgraafaan 40/Joubertstraat 27 te Vlaardingen, ten tijde van de splitsing in-----
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie D-----
respectievelijk nummers 4976, groot één are en zesenzeventig centiare (1 a 76 ca)-------
en 3227, groot één are en negenenvijftig centiare (1 a 59 ca),,-----
hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----

Enz.:-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor-----
 Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----
 voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----
 zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in--
 de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----
 Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----
 december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-----
 Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--
 kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----
 Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor-----
 Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader----
 moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--
 en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale----
 verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----
 aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische
 en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----
 registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet-----
 bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid-----
 schadelijke materialen bevinden.-----

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum----
 één juli tweeduizend vijftientig van de Omgevingsdienst.-----

- funderingsinformatie-----

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het--
 Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst-----
 voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van-----
 funderingsproblemen.-----

- energielabel-----

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed-----
 geregistreerd.-----

- Aanvaarding "as is, where is"-----

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE-----

genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten--- welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige--- aanspraak jegens de verkoper of de notaris. In dit kader is koper er zich van bewust dat--- een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit, 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 het registergoed dus in alle opzichten op basis van het "as is, where is"- principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige,----- technische en feitelijke toestand waarin het registergoed zich bevindt en koper heeft ter--- zake van de staat van het registergoed, behoudens eventuele expliciete----- garanties/verklaringen in deze akte, geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens--- de verkoper dan wel de notaris. In aanvulling op het vorenstaande geven de verkoper en--- de notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij--- ter zake de juistheid van het registergoed mededelen of waarvan mededeling achterwege blijft.-----

2.2 juridische informatie-----

- bestemming-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt----- verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel----- wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--- andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen----- naar de akte vermeld onder 1.4.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN-----

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle lijdende----- erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten,--- kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die blijken en/of voortvloeien uit de laatste--- en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het----- gekochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.-----

In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de----- inhoud van de hiervoor vermelde stukken.-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--- andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van koop, in welke akte wordt verwezen naar een akte--- van verkoop en koop, op een en twintig mei negentienhonderdeen en zeventig (21-05--- 1971) voor C.F.J. van der Valk, destijds notaris gevestigd te Schiedam verleden, van-----

welke akte een afschrift is overgeschreven ten toenmalige hypotheekantore te-----
 Rotterdam op diezelfde dag in Register Hypotheken 4 deel 4161 nummer 100.-----
 Koper verklaart op de hoogte te zijn van de tekst van de in die akte opgenomen-----
 bijzondere verplichtingen.-----
 Een kopie van die tekst is aan deze akte vastgemaakt en wordt geacht daarmee één-----
 geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen Voor zover in die-----
 bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat
 hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.-----
 Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die--
 rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.-----
HERONTWIKKELING-----
 Verkoper en koper verklaren te zijn overeengekomen dat koper nimmer, in de breedste--
 zin van het woord, protest of beroep zal aantekenen tegen de (her)ontwikkelen of een----
 andere vorm van ontwikkeling, van de objecten: appartementsrecht, kadastraal bekend--
 als gemeente Vlaardingen, sectie D., complexaanduiding 5904A, appartementsindex 1,--
 en het object kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie D nummer 3228. Bij het---
 aantekenen van beroep of protest, in de breedste zin van het woord, is koper een boete--
 verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00) voor iedere dag of dag deel van de duur--
 van het beroep.-----
Kettingbeding-----
 Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper het overeengekomen verbod bij wijze van--
 een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan,---
 weer met een kettingbeding. Verkoper aanvaardt dit kettingbeding. Als koper overgaat tot
 vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke-----
 genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven --
 aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten-----
 behoeve van verkoper aan te nemen:-----
 a. het onder het artikel herontwikkeling bepaalde; en-----
 b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze--
 onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of-----
 gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten---
 behoeve van verkoper als in deze bepaling zijn opgenomen.-----
 Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond
 van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere--
 overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te-----
 beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van-----
 rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht
 of rechten van gebruik en bewoning.-----
Boeteregeling-----
 Als koper of zijn rechtsopvolgers het hiervoor vermelde verbod overtreden, is de nalatige-

*ten behoeve van Westwerk B.V., voornoemd, een direct opeisbare boete schuldig van---
 een honderd duizend euro (€ 100.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of-----
 rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper overigens niet tot het instellen---
 van enig rechtsmiddel.”-----*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
 moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
 veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
 de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----
 Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
 door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan-
 wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
- publiekrechtelijke rechten en beperkingen-----

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in-
 de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit-----
 informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee-
 heeft de verkoper bij de gemeente Vlaardingen geïnformeerd naar de aanwezigheid van-
 publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Vlaardingen, afdeling Bouw- en Woningtoezichtg,-
 met datum veertien januari tweeduizend vijftientig, zijn er geen publiekrechtelijke-----
 beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of-----
 omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.-----

De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet-
 bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of-----
 onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn
 ingeschreven.-----

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-
 publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----
 beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben---
 overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-
 na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

- appartementensplitsing-----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in---
 appartementsrechten bij akte van splitsing op zes november negentienhonderd negentig-
 verleden voor mr. C.F.J. van der Valk, destijds notaris te Schiedam. Een afschrift van die-
 akte is ingeschreven in de openbare registers te Rotterdam op zeven november-----
 negentienhonderd negentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11283,---
 nummer 3.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----
 Eigenaars Flat Joubertstraat 27/Markgraafaan 40 te Vlaardingen, gevestigd te-----
 Vlaardingen, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing-----

vastgesteld.-----
 De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer-----
 50713817.-----

- *verklaring vereniging van eigenaars*-----

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te-----
 geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de---
 eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de-----
 omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.-----

Van de geregistreerde bestuurder is op twintig maart tweeduizend vijftwintig een email-
 ontvangen, waarin hij aangeeft het registergoed te hebben verkocht en niet langer-----
 bestuurder te zijn.-----

De mede-eigenaren in hetzelfde appartementengebouw, dus eigenaren die van-----
 rechtswege lid zijn van dezelfde vereniging van eigenaars als de eigenaar, zijn-----
 vervolgens aangeschreven, maar van hen is geen reactie ontvangen.-----

2.3 gebruik-----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar----
 (en zijn gezin).-----

Volgens een bericht van de gemeente Vlaardingen, Team Burgerzaken, met datum-----
 zeven januari tweeduizend vijftwintig, staan er ook andere personen als bewoner-----
 ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar (en zijn gezin).-----

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van--
 het registergoed.-----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---
 huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van-----
 huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het-----
 huurbeding, zoals hierna omschreven.-----

De executant heeft voorts de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich-----
 nemen van het registergoed conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij de-----
 Voorzieningenrechter aangevraagd.-----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of-
 personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet---
 bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--
 wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij-----
 onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot-
 ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de-----
 voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor-----
 rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de---
 koper tot ontruiming.-----

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*-----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor-
 het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.-----
 Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op-----
 tweeëntwintig april tweeduizend vijftientwintig. De door de voorzieningenrechter gegeven--
 ontruimingstermijn is drie dagen vanaf betekening van de beschikking.-----
 Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming
 komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de----
 nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van-----
 huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het
 huurbeding ten behoeve van de verkoper.-----
 In geval reeds ontruimd opnemen:-----
 Verkoper zal het registergoed trachten te ontruimen op dertien mei tweeduizend-----
 vijftientwintig en in beheer nemen.-----
 Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----
 onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----
 Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening-
 gebracht:-----
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en--
 ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----
 bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
 verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de--
 verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met zeshonderd-
 vijftenzestig euro en vijftig eurocent (€ 665,50) inclusief een en twintig procent---
 (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;-----
 - de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor-----
 onder a bedoeld zijn:-----
 - op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze-----
 verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de-----
 vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde-
 verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling, is de koper hoofdelijk-
 aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars-----

zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat-----
geval voor rekening van de koper;-----

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum--
van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en-----
lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.-----

- c. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed per--
vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten,-----
bijdrage aan de vereniging van eigenaars (behoudens voormelde achterstallige-----
bijdragen).-----

3.2 fiscaal-----

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting,--
maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.-----

3.3 aanvulling op de AVVE-----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de--
navolgende bepaling, luidende:-----
*"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om--
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor--
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren--
moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een-----
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt--
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
plaats daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van--
de onroerende zaak aan de bidder levert deze de zaak weer door aan de-----
uiteindelijke koper."*-----
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel--
3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven
de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald-----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek--
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.-----
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest--
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en--
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete--
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris--
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs--
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----
- e. In afwijking van het bepaalde in de AVVE wordt hierbij bepaald dat:-----
(a) het afslagbedrag, zijnde de optelling van het bedrag in de eerste fase (opbod)--
en het bedrag in de tweede fase (afslag), de koopsom vormt.-----

- (b) indien in de laatste dertig seconden voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt gedaan, zal de Inzet automatisch naar zestig seconden worden verlengd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer*: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding*: de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris*: de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*: de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie*: het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

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

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de-----
 volgende voorwaarden.-----

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

Deelnemer vóór de Gunning:-----

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te---
zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;·
en-----

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----

(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden--
is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.---

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of-----

personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,---

komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling

van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer--

anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----

personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----

verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de----

door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in-----

verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de-

koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering----

aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit-

de Notariële verklaring van betaling te blijken.-----

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven,-----

verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem-----

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9,

tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van

de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder---

afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van-----

Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en---

b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)---

waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van--

Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig----

acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----

verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----

4.4 inzetpremie-----

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.-----

4.5 legitimatie-----

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren-----

door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----

4.6 gegoedheid-----

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden-----
aangetoond door:-----

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of-----
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin-----
van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt--
dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de-----
bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling
niet ouder zijn dan vier (4) weken.-----

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging-
van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te-----
tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de-----
Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft--
verklaard.-----

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden-----
aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE-----
vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna--
omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.-----

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg-----

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de--
waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van--
de AVVE of deze akte moet doen.-----

4.7 gunning-----

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:-----

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;-----
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;-----
- de internetborg vrijgegeven.-----

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.-----

4.8 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende--
zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto-----
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment---
van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.-----

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de-----
onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed--
executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover---
hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten--
koopovereenkomst niet wordt afgeweken.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor-----
biedingen moet worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van-----
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.-----

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de-----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te-----
leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze-----
overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemde recht op een aandeel in een onroerende-zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto---
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Jacqueline Catharina Honkoop, geboren

te Gouda op achtentwintig oktober negentienhonderd tweeënzeventig, werkzaam ten-----
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend.