

AKTE BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op zeven en twintig juli tweeduizend achttien verscheen voor mij, mr. Adriana Martha List-Plaisier, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Aniel Radjeshkumar Autar, notaris te Rotterdam:

mevrouw Yolanda Ingrid IJlstra-Keep, kantooradres: Straatweg 7, 3051 BA Rotterdam, geboren te Rotterdam op zeventien maart negentienhonderd zeven en vijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Vereniging van Eigenaren Wassenaarseweg 267/279 's-Gravenhage, een vereniging, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend: Wassenaarseweg 269, 2596 CT 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 53553861.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende.

Definities.

Artikel 1.

In de akte wordt verstaan onder:

- Algemene Veilingvoorwaarden: de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567, nummer 129;
- Beslag:
het executoriaal beslag ten behoeve van de Verkoper, gelegd bij proces-verbaal van inbeslagneming de dato twee maart tweeduizend achttien, ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor de Openbare Registers op twee maart tweeduizend achttien in register Hypotheken 3, deel 73258,

nummer 140;

- Eigenaar: de eigenaar van het Registergoed;
de heer **Valery Rogalskiy**, geboren te Moskou (Rusland) op zes maart negentienhonderd acht en zestig, van Russische nationaliteit, zonder bekende woon- of verblijfplaats,
gehuwd met mevrouw Anna Rogalskaya.
- Notaris: een van de notarissen verbonden aan de maatschap Kooijman Autar Notarissen.
- Openbare Registers: de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Registergoed:
 - het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede etage met afzonderlijke ruimte in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend als **Wassenaarseweg 279 te 2596 CT 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X, complexaanduiding 4686-A, appartementsindex 5, uitmakende het driehonderd vijf en twintig/tweeduizend dertigste (325/2.030^e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met grond en toebehoren, plaatselijk bekend als Wassenaarseweg nummers 269 tot en met 279 (oneven nummers) te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie X nummer 4672, groot zes aren en zeven en tachtig centiaren
- Veiling: de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 514 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het Registergoed;
- Verkoper:
Vereniging van Eigenaren Wassenaarseweg 267/279 's-Gravenhage,

een vereniging, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudend:
Wassenaarseweg 269, 2596 CT 's-Gravenhage, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer: 53553861.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of
meervoud worden gebruikt.

Veiling.

Artikel 2.

De Verkoper heeft de Notaris verzocht om over te gaan tot de Veiling.

Verkrijging van het Registergoed door de Eigenaar.

Artikel 3.

De Eigenaar heeft het Registergoed verkregen door inschrijving in de Openbare
Registers op zes en twintig oktober tweeduizend zeven in register Hypotheken
4, deel 53340, nummer 74, van een afschrift van de op vijf en twintig oktober
tweeduizend zeven voor mr. B.D. Dyserinck, notaris te 's-Gravenhage, verleden
akte van levering.

Beslag.

Artikel 4.

De Verkoper heeft op het Registergoed het Beslag gelegd. De Verkoper is niet
de oudste beslaglegger op het Registergoed, doch is op grond van
./ een beschikking de dato vijftien februari tweeduizend achttien van de
Rechtbank te Rotterdam bevoegd over te gaan tot Veiling van het Registergoed.

Wettelijke voorschriften.

Artikel 5.

Voldaan is casu quo zal worden aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- de betekening van het verkrijgen van de executoriale titel overeenkomstig
artikel 704 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, voor zover het
Beslag in eerste instantie als conservatoir beslag is gelegd;

- het uitbrengen van een bevel tot betaling overeenkomstig artikel 502 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- het leggen van het beslag overeenkomstig artikel 504 en 505 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- de machtiging van de Rechtbank om het registergoed executoriaal te verkopen.
- de aanwijzing van de Notaris, voor zover deze niet reeds in het proces-verbaal van inbeslagneming is aangewezen, overeenkomstig artikel 514 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan overeenkomstig artikel 515 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
- bekendmaking van de verkoop overeenkomstig artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Vaststelling veilingvoorwaarden.

Artikel 6.

De Verkoper stelt voor om ter zake de Veiling van het Registergoed van toepassing te verklaren de Algemene Veilingvoorwaarden en, in aanvulling op en in afwijking van de Algemene Veilingvoorwaarden, de navolgende bijzondere voorwaarden. In de navolgende bijzondere voorwaarden zijn de gehanteerde begrippen gelijk aan de begrippen vermeld in de Algemene Veilingvoorwaarden, voor zover niet anders is bepaald.

In aanvulling casu quo afwijking van:

- **Begrippen:**
 - wordt onder “Internetborg” verstaan de borg die een Bieder moet storten voordat hij via de Website kan bieden;
 - wordt onder “Kwaliteitsrekening” verstaan de kwaliteitsrekening als

- bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt van de Notaris;
- wordt onder “Registratienotariss” verstaan de notaris bij iemand die via de Website wil bieden zich voorafgaande aan de Veiling volgens de procedure beschreven in de brochure “Online meebieden op de veiling” kan registreren;
 - wordt onder “UBO” verstaan de uiteindelijke belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme, met dien verstande dat in plaats van cliënt gelezen dient te worden “Koper” of “onderhandse Koper” als bedoeld in artikel 27;
 - Artikel 1. (Omschrijving Registergoed. Objectinformatie):
 - zal de omschrijving van het Registergoed, voor zover die niet in deze bijzondere Veilingvoorwaarden plaatsvindt, worden vermeld casu quo worden opgenomen in de Objectinformatie;
 - is de Verkoper niet gehouden publiekrechtelijke lasten en beperkingen te vermelden voor zover deze:
 - niet kenbaar zijn uit de openbare registers voor registergoederen; of
 - niet het Registergoed in het bijzonder betreffen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot publiekrechtelijke beperkingen van algemene strekking zoals beleidsregels, verordeningen of bestemmingsplannen;
 - ontslaat de eventuele vermelding van de publiekrechtelijke bestemming van het Registergoed de Koper niet van zijn onderzoeksplicht naar deze bestemming;
 - Artikel 2. (Organisatie van de Veiling):
 - is de in artikel 2 lid 2 bedoelde Website: www.notarishuis.com of www.veilingnotaris.nl;

- betreft de Veiling een Zaal-/Internetveiling;
- is de Notaris onder meer gerechtigd om het standpunt in te nemen dat hij niet kan vaststellen of een Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat de Bieder niet aan zijn Bod kan worden gehouden, als de Notaris geen objectieve, te verifiëren stukken of feiten aangeleverd krijgt waaruit hij kan opmaken dat de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat de Bieder niet aan zijn Bod kan worden gehouden;
- Artikel 3. (Wijze van veilen):
 - geldt als Afmijnbedrag 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;
- Artikel 5. (Bieden voor een ander):
 - heeft een Bieder niet het recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen;
 - kan een Bieder, onverminderd het feit dat een Bieder niet het recht heeft om te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen en onverlet het in artikel 5 lid 6 bepaalde, bieden namens:
 - een (rechts)persoon van wie hij schriftelijk volmacht heeft om te bieden mits:
 - de Bieder de originele schriftelijke volmacht aan de Notaris kan overhandigen uiterlijk voor het verlijden van het proces-verbaal van inzet en/of afslag;
 - de Bieder, ter uitsluitende beoordeling van de Notaris, op grond van de volmacht bevoegd is om het betreffende bod

namens de volmachtgever uit te brengen;

en

- ter uitsluitende beoordeling van de Notaris, voldoende vaststaat (bijvoorbeeld door notariële legalisatie van de handtekening) dat de volmacht is ondertekend door de ondertekenaar en bijvoorbeeld door het overleggen van (een) recente origine(e)l(e) uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel) dat de ondertekenaar, ingeval de volmachtgever een rechtspersoon is, bij het verlenen van de volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd is door de ondertekenaar; of
- een rechtspersoon die de Bieder direct of indirect zelfstandig kan vertegenwoordigen mits hij die bevoegdheid overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 tegenover de Notaris kan aantonen tijdens de Veiling of die bevoegdheid uiterlijk voor het verlijden van het proces-verbaal van inzet en/of afslag blijkt uit het handelsregister, met dien verstande dat artikel 5 lid 5 van overeenkomstige toepassing is, tenzij de Bieder uiterlijk voor het verlijden van het proces-verbaal van inzet en/of afslag overeenkomstig artikel 14 (met inachtneming van deze Bijzondere Veilingvoorwaarden) heeft aangetoond dat de hiervoor bedoelde (rechts)persoon aan de financiële verplichtingen ingevolge de Veiling kan voldoen;
- Artikel 7. (Inzetpremie):
 - bedraagt de inzetpremie één procent (1%) van de Inzetsom;
- Artikel 8. (Gunning, beraad, niet Gunning en afgelasting):
 - zijn, ingeval de Koper een maatschap, vennootschap onder firma of een commanditaire vennootschap is:

- de maten van de maatschap;
- de vennoten van de vennootschap onder firma; of
- de beherend vennoten van de commanditaire vennootschap, ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voor de Koper voortvloeien uit de koopovereenkomst;
- Artikel 9. (Belasting en kosten):
 - worden voor zover verschuldigd uitsluitend aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de verschuldigde overdrachtsbelasting tegen een tarief van twee procent (2%);
 - b. het notariële honorarium voor de Veiling groot zes duizend twee honderd vijftig euro (€ 6.250,00), exclusief omzetbelasting per levering; voor kantoorkosten zal een bedrag gelijk aan zes procent (6%) van het te declareren honorarium in rekening worden gebracht;
 - c. het kadastrale recht ter zake van de Levering, groot eenhonderd zesentwintig euro (€ 126,00) per levering;
 - d. de kosten van de kadastrale recherches ter zake van het Registergoed met inbegrip van de kosten van het opvragen van alle benodigde akte(n) en kadastrale kaart(en);
 - e. de kosten van ontruiming van het Registergoed, volgens een indicatie naar beste weten van de Registergoed **groot maximaal exclusief omzetbelasting Pro Memorie.**
 - geldt in plaats van het genoemde bedrag voor kadastraal recht het werkelijk verschuldigd bedrag indien, bijvoorbeeld als gevolg van een tariefswijziging, het werkelijk verschuldigde bedrag afwijkt van het genoemde bedrag;

- komen de kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, voor de rekening van de Verkoper en zullen deze kosten zoveel mogelijk uit de Koopprijs voldaan;
- blijft artikel 3 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968, overeenkomstig het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negentien september tweeduizend dertien, met kenmerk BLKB2013/1686M, buiten toepassing,

omdat:

- alle betrokken partijen dat volgen en de daarbij behorende gevolgen voor de omzetbelasting accepteren;
- de Notaris omzetbelasting zal voldoen over het notarieel honorarium ter zake van de Veiling; en
- de Koper geldt als directe afnemer bij de toepassing van de verlegging als bedoeld in artikel 12 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba lid 1 onderdeel d of e Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968, met dien verstande dat de eigenaar geacht wordt stilzwijgend in te stemmen met het, overeenkomstig het besluit van de staatssecretaris van Financiën de dato negentien september tweeduizend dertien, met kenmerk BLKB2013/1686M, buiten toepassing blijven van artikel 3 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968 en de gevolgen daarvan voor de omzetbelasting;
- is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting verschuldigd omdat, voor zover de levering niet kwalificeert als een overgang van een (gedeelte van een) algemeenheid van goederen als bedoeld in artikel 37d Wet op de omzetbelasting 1968:
 - het Registergoed meer dan twee (2) jaren geleden voor het eerst in

gebruik genomen is;

- er niet, voor zover de levering van het Registergoed op grond van artikel 3 Wet op de omzetbelasting 1968 als levering aangemerkt dient te worden, geopteerd zal worden voor een met omzetbelasting belaste levering van het Registergoed; en
- er niet, voor zover de levering van het Registergoed op grond van artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11 lid 1 letter b ten vijfde laatste volzin van de Wet op de omzetbelasting 1968 als verhuur aangemerkt dient te worden, een verzoek als bedoeld in artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 zal worden gedaan, om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op de verhuur van het Registergoed, met dien verstande dat onder “levering” in dit verband uitsluitend bedoeld wordt relevante levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- hoeft de Koper alleen dan minder overdrachtsbelasting dan de hiervoor bedoelde twee procent (2%) over de gehele Koopprijs te storten op de Kwaliteitsrekening, als hij tijdig vóór de Levering:
 - de schriftelijke bevestiging van de bevoegde inspecteur van de Belastingdienst; of
 - alle stukken met objectieve bewijzen, heeft overhandigd aan de Notaris waaruit ten genoegen van de Notaris blijkt dat is voldaan aan alle voorwaarden die:
 - blijkens de vrijstelling als bedoeld in de Wet belastingen van rechtsverkeer waarop een beroep wordt gedaan zijn vereist voor het invoeren van die vrijstelling; of
 - blijkens de goedkeuring in een besluit van de Staatsecretaris van

Financiën waarop een beroep wordt gedaan zijn vereist voor een beroep op die goedkeuring; of met dien verstande dat wanneer het voldoen aan alle voorwaarden slechts betrekking heeft op een gedeelte van het Registergoed, de Koper tevens tijdig vóór de Levering de stukken aan de Notaris dient te overhandigen die blijkens het Ministerie van Financiën zijn vereist voor de vaststelling van de toerekening van een gedeelte van de Koopprijs aan het betreffende gedeelte van het Registergoed;

- zal de Notaris namens de Koper aangifte doen voor de overdrachtsbelasting voor het op de Kwaliteitsrekening aan overdrachtsbelasting ontvangen bedrag en dit bedrag conform de aangifte afdragen;
- worden tussen de Verkoper en de Koper geen (zakelijke) lasten verrekend maar staat het de Koper vrij om deze belasting en heffingen met de eigenaar te verrekenen, met dien verstande dat de Verkoper noch de Notaris op geen enkele wijze aansprakelijk voor de eventuele verrekening van deze belastingen en heffingen;
- *De zakelijke lasten ter zake van het Registergoed komen vanaf het moment van gunning voor rekening van Koper. Er vindt geen verrekening van de eigenaarslasten plaats, met dien verstande dat voor rekening van Koper komen de volgende achterstallige lasten: Vereniging van Eigenaren: nog niet bekend; De opgave van het reservefonds is eveneens nog niet ontvangen. De zakelijke lasten zijn opgevraagd bij de diverse instanties. De notaris en Verkoper staan niet in voor de juistheid van de opgegeven bedragen.*
- Artikel 11. (Wijze van betaling, kwijting):

- is de Koper gehouden al het verschuldigde te storten op een Kwaliteitsrekening zodanig dat de Kwaliteitsrekening voor het in artikel 10 bedoelde uiterste tijdstip is gecrediteerd met het betreffende bedrag;
- wordt de Koper geacht een verschuldigd bedrag niet te hebben voldaan, ondanks dat de Kwaliteitsrekening is gecrediteerd met het betreffende bedrag, indien het bedrag is overgemaakt van een rekening die niet op naam van de Koper staat, totdat de Notaris een verklaring heeft ontvangen van de houder van de rekening, waarvan het bedrag is overgemaakt, waarin deze rekeninghouder verklaart het betreffende bedrag onvoorwaardelijk aan de Koper ter beschikking te hebben gesteld ter betaling van het door de Koper verschuldigde bedrag;
- Artikel 12. (Waarborgsom):
 - dient de originele bankgarantie door de Notaris te zijn ontvangen voor het in artikel 10 bedoelde uiterste tijdstip voor betaling van de waarborgsom;
 - is de Koper gehouden, ingeval zijn Internetborg gebruikt wordt voor de betaling van een gedeelte van de waarborgsom, het gedeelte van de waarborgsom, dat niet gedekt wordt door het bedrag van zijn Internetborg, uiterlijk op het in artikel 10 bedoelde uiterste tijdstip te voldoen;
 - houdt de Notaris, behoudens eensluidende betalingsopdracht van de Verkoper en de Koper, de door de Koper gestorte waarborgsom ook onder zich ingeval ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie

uitbetaling moet plaatshebben; onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan;

- zal de Notaris nimmer een hoger rentepercentage vergoeden of verschuldigd zijn over de waarborgsom, dan het rentepercentage dat de Notaris ontvangt op de rekening waarnaar de waarborgsom is overgemaakt;
- zal de Notaris eventuele negatieve rente, die de financiële instelling bij wie de Notaris de Kwaliteitsrekening aanhoudt, ter zake van de waarborgsom in rekening brengt, in mindering brengen op de waarborgsom;
- Artikel 14. (Legitimatie en gegoedheid):
 - geschiedt de legitimatie tegenover de Notaris bij een Bod door een natuurlijk persoon door een geldig legitimatiebewijs en bij Bod namens een rechtspersoon door (een) recente origine(e)l(e) uittreksel(s) uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat de Bieder zelfstandig bevoegd is de rechtspersoon te vertegenwoordigen en een geldig legitimatiebewijs van de Bieder;
 - dient een Bieder die geen Internetborg gebruikt om aan te tonen dat hij aan de financiële verplichtingen ingevolge de Veiling kan voldoen, zulks aan te tonen door middel van het verstrekken aan de Notaris van een verklaring waaruit zijn financiële gegoedheid blijkt van een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - dient de Koper op eerste verzoek aan de Notaris een getekende verklaring te verstrekken waaruit blijkt wie de UBO van de Koper

is/zijn en verleent de Koper toestemming aan de Notaris deze verklaring te delen met de Verkoper;

- Artikel 15. (Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen):
 - wordt onder lasten en beperkingen tevens begrepen een eventueel ten tijde van de aflevering van het Registergoed ter zake het Registergoed uitgeoefend retentierecht, tenzij de Verkoper uitdrukkelijk heeft bepaald dat de aflevering van het Registergoed plaatsvindt vrij van retentierechten;
 - wordt onder lasten en beperkingen tevens begrepen de publiekrechtelijke beperkingen waarop de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken van toepassing is;
 - wordt van de Koper verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 lid 1 genoemde lasten, beperkingen en materiële gebreken, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud en hij geen aanspraak heeft jegens de Verkoper en/of de Notaris;
 - aanvaardt de Koper uitdrukkelijk niet alleen de in deze Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen, doch ook die, welke niet vermeld zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan;
 - aanvaardt de Koper zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot de bijzondere lasten en beperkingen. De uit het onderzoek van de

Notaris gebleken bekende lasten en beperkingen zullen in de Objectinformatie worden bekendgemaakt;

- wordt onder materiële gebreken in of aan het Registergoed begrepen de aanwezigheid van materialen die (bij verwijdering) schadelijk kunnen zijn voor milieu of de volksgezondheid of die kunnen worden beschouwd als chemisch afval, waaronder begrepen asbesthoudende materialen;
- wordt onder bodem begrepen het grondwater behorende tot het Registergoed;
- zal de eventuele aanwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van de koop van het Registergoed, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening;
- geeft het (feit dat) voormalige of huidige gebruik van het Registergoed (op publiek- of privaatrechtelijke gronden (niet) is toegestaan) de Koper geen enkel recht jegens de Verkoper;
- Artikel 17. (Levering):
 - machtigt de Koper de Notaris om namens hem de verklaring te verzoeken als bedoeld in artikel 3:273 lid 2 Burgerlijk Wetboek en deze verklaring na ontvangst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers;
- Artikel 24. (Gebruikssituatie):

./. Blijkens een aan deze akte gehechte verklaring van de Gemeente Den Haag is het registergoed onbewoond en staan er geen personen meer ingeschreven.

Overigens wordt verwezen naar de Objectinformatie.

- zal de Verkoper indien hem na het verlijden van deze akte meer

informatie omtrent het bestaan van (een) eventuele
huurovereenkomst(en) bereikt uitsluitend in de Objectinformatie
melding maken van:

- verpanding of cessie aan de Verkoper van huurtermijnen of overige aanspraken; of
- beslag gelegd door de Verkoper op huurtermijnen of overige aanspraken, voor zover de Verkoper aanspraak wil maken huurtermijnen of overige aanspraken die na de Levering verschijnen;
- wordt het Registergoed voor zover de Verkoper bekend niet verhuurd. Indien op een later moment blijkt dat de gebruikssituatie anders is, zal hiervan mededeling worden gedaan vermeld in de Objectinformatie;
- Artikel 31. (Slotbepalingen):
 - geven de Verkoper, de Notaris en de eventueel door de Verkoper ingeschakelde makelaar geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft;
 - garandeert de Koper, ingeval hij een naamloze vennootschap is, dat het bepaalde in artikel 2:94c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de koopovereenkomst niet van toepassing is;
 - is de Koper bekend met het feit dat de Verkoper niet beschikt over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en vrijwaart de Koper de Verkoper voor alle aanspraken ter zake;
 - is de Koper zich bewust van het feit dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit

energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daarvoor zelf zorg dient te dragen.

Voorwaarden in verband met internetbieden:

- zijn in geval van Zaal-/Internetveiling de navolgende bepalingen van toepassing:

Begrippen

In dit artikel wordt verstaan onder:

- AVVE: de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567, nummer 129;
- 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.
- NIIV: Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
- Handleiding: de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl;
- Registratienotariss: 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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- 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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- 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.
- 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 afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvullende bepalingen.

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 op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien 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.

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. 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.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 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 echt 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.

11. De in lid 10 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 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 ten bewijze van zijn gegoedheid 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 de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

Naar aanleiding van het voorstel van de Verkoper en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, stel ik, notaris, bij dezen de hiervoor vermelde voorwaarden vast als de voorwaarden waaronder de Veiling van het Registergoed zal plaatsvinden.

Volmacht.

- ./ Van de volmacht op de comparante blijkt uit één onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Slot.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparante opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben

Doss : 99819 AA/yk

Coll : aa

Cpt : 20/7/2018

Pag : 23

kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparante en daarna door mij, notaris, ondertekend.