

R & W notariskantoor

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, zevenentwintig februari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:

mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wevershoekstraat 380, 3083 CZ Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van: enzovoorts

hierna te noemen: 'verkoper'.

Volmacht

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

Verkoper stelt bij deze vast de voorwaarden en bepalingen waaronder de hierna te vermelden Registergoed op zes maart tweeduizend negentien om circa dertien uur dertig minuten, in het Vendu Notarishuis, gevestigd aan de Kipstraat 54 te Rotterdam, ten overstaan van mij, notaris, dan wel mijn waarnemer dan wel mijn associé, in het openbaar zal worden geveild (vrijwillige veiling) of zoveel later als de Verkoper zal bepalen.

REGISTERGOED

Het navolgende Registergoed zal worden geveild:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren gelegen te **3082 XM Rotterdam, Zegenstraat 5 C**, kadastraal bekend gemeente **Charlois, sectie H, complexaanduiding 3846, appartementsindex 2**,

uitmakende het één / derde (1/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het pand omvattende een beneden- en twee afzonderlijke bovenwoningen met berging, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zegenstraat 5abc te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie H nummer 684, groot één are en zes centiare (1 a en 6 ca).

Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het Registergoed".

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op vijftien januari tweeduizend negentien in deel 73839 nummer 138, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vijftien januari tweeduizend negentien, verleden voor mij, notaris.

II VEILINGVOORWAARDEN

De Veiling van het Registergoed zal geschieden onder de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018 vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien voor mr. J. Kuhlmann, notaris te Borne, verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in deel 72327 nummer 52, hierna aan te duiden als "AVVV", voor zover die voorwaarden ten minste toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende.

Afwijking van en in aanvulling op de AVVV

In afwijking van en in aanvulling op de AVVV zijn op deze Veiling van toepassing de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden:

- Het bepaalde in artikel 1 lid 5 AVVV wordt als volgt gewijzigd:
Alle in deze akte opgenomen informatie omtrent het Registergoed zijn op basis van de tot op heden bekende gegevens naar beste weten verstrekt.
- Het bepaalde in artikel 2 lid 2 AVVV wordt als volgt gewijzigd en aangevuld:
De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste twintig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
De Notaris heeft tot het moment van de Veiling, zijnde zes maart tweeduizend negentien, het recht de Veilingvoorwaarden te wijzigen dan wel aan te vullen. De wijzigingen en/of aanvulling zullen bekend worden gemaakt op de website, in casu zijnde:
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen de Website.
Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van Veiling de Website op dit punt te raadplagen.
- Het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVV wordt als volgt gewijzigd:
Het recht op een inzetpremie vervalt in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot Gunning wordt overgegaan.
- Aan artikel 7 AVVV wordt het navolgende lid toegevoegd
4. Als het Registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, gelden voor de combinatie de gezamenlijke hoogste Bieders als inzetters en wordt geen

inzetpremie per afzonderlijke kavel betaald.

- Het bepaalde in artikel 15 AVVV wordt in zijn geheel als volgt gewijzigd:

Garanties van de Verkoper

Artikel 15

1. De Verkoper garandeert met betrekking tot het Registergoed dat hij bevoegd is tot verkoop en Levering.
2. De Verkoper garandeert voor zover in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders is vermeld, dat tot het moment van de vaststelling van de Veilingvoorwaarden:
 - a. hem, door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen zijn voorgeschreven noch dat een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk is aangekondigd;
 - b. het Registergoed niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, door de gemeente of provincie als monument of als (onderdeel van een) beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 - c. geen huurkoopovereenkomsten in de openbare registers zijn ingeschreven;
 - d. geen rechten of plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn gevestigd of opgelegd en dat hij geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van voormelde wet;
 - e. voor het Registergoed geen verplichting geldt dat te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het Rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - f. het Registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings of herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
 - g. het Registergoed niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd natuurmonument;
 - h. er is geen sprake van leegstand als bedoeld in de Leegstandwet;
 - i. aan het Registergoed geen mandeligheid anders dan op grond van de wet is verbonden;
 - j. er ten aanzien van het Registergoed geen rechtsgeding aanhangig is;
 - k. er geen verkoop plaatsvindt op basis van een rechterlijke uitspraak die in hoger beroep nog kan worden vernietigd.

De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde publiekrechtelijke beperkingen en overige informatie alsmede die publiekrechtelijke beperkingen waarvan Verkoper tot het uitbrengen van het

Bod waarvoor werd gegund, melding heeft gemaakt via de Website.

Publiekrechtelijke beperkingen die ten aanzien van het Registergoed zijn vastgesteld na het uitbrengen van het Bod waarvoor werd gegund, komen voor risico van Koper.

3. Het is de Verkoper, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is vermeld, niet bekend dat er:
 - a. subsidies zijn toegekend waaraan voorwaarden zijn verbonden waarvoor de Koper kan worden aangesproken of die door de Koper geheel of gedeeltelijk moeten worden terugbetaald;
 - b. op de Koper of op het Registergoed verhaalbare achterstallige zakelijke lasten zijn;
 - c. andere dan de in lid 2 bedoelde lasten en beperkingen bestaan.
 4. Indien het Registergoed een appartementsrecht of een lidmaatschap betreft, garandeert de Verkoper voorts voor zover in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders is vermeld, dat er tot het uitbrengen van het Bod waarvoor wordt gegund, volgens opgave door of namens het bestuur van de vereniging:
 - geen andere schulden zijn dan de normale lasten en belastingen ter zake van het Registergoed en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
 - geen besluiten zijn genomen waaruit voor de leden een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
 - aan het appartementsrecht geen ander lidmaatschap verbonden is dan dat van de vereniging van eigenaars en dat aan het te veilen lidmaatschap geen ander lidmaatschapsrecht verbonden is;
 - geen op de Koper verhaalbare achterstallige verplichtingen uit hoofde van het te veilen appartementsrecht of lidmaatschap bestaan;
 - er geen schulden van de Verkoper op de Koper overgaan waarvoor de Koper aansprakelijk wordt.
 5. Indien het Registergoed geheel of gedeeltelijk in verhuurde of verpachte staat wordt verkocht, garandeert de Verkoper de door hem opgegeven huur- of pacht prijs en voorts dat de huur- of pacht overeenkomst niet afwijkt van de - voor het te veilen object – gebruikelijke voorwaarden, dat niet is beschikt over nog niet verschenen huur- of pachttermijnen en dat er geen verplichtingen bestaan wegens door de huurder of pachter gestorte waarborgsommen, tenzij één en ander in de Bijzondere Veilingvoorwaarden of de Website anders is vermeld.
- Het bepaalde in artikel 16 AVVV wordt in zijn geheel als volgt gewijzigd:

ConformiteitArtikel 16

1. Het is, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is vermeld, de Verkoper, tot het uitbrengen van het Bod waarvoor werd gegund, niet bekend dat het Registergoed de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan de Koper de aanwezigheid niet behoeft te betwijfelen. Verkoper attendeert uitdrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor Koper niet kan informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen casu quo gebreken komen voor risico en rekening van Koper komen. In dit lid, letters wordt onder gebruik verstaan de wijze waarop het Registergoed in gebruik is of, indien het niet wordt gebruikt, het laatst in gebruik was.
2. Verkoper attendeert uitdrukkelijk op het feit dat dat het Registergoed is gebouwd in het jaar negentienhonderd zesentwintig, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Koper is vrij het object uitgebreid bouwtechnisch te (laten) onderzoeken.
Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het beoogde gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart Koper de Verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
Koper is bekend met de huidige staat van het Registergoed en het feit dat er de nodige (renovatie)werkzaamheden aan het Registergoed dienen te worden verricht.
3. Koper zal zelf het benodigde onderzoek dienen te verrichten omtrent het verkrijgen van de eventuele (omgevings)vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, hoe ook genaamd, voor het door Koper beoogde gebruik. Het wel of niet verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen, toestemming en/of ontheffingen, hoe ook genaamd, komt geheel voor rekening en risico van de Koper; de Verkoper zal hiervoor op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid -hoe ook genaamd aanvaarden.
4. De Koper wordt geacht zijn Bod uit te brengen op basis van hetgeen is opgenomen in de Veilingvoorwaarden en heeft geen recht op herstel, schadevergoeding - hoe ook genaamd - of ontbinding van de koopovereenkomst.

5. De koper aanvaardt het verkochte "as is, where is".

- Het bepaalde in artikel 17 lid 3 AVVV wordt in zijn geheel als volgt gewijzigd:
Alle aanspraken ter zake van het Registergoed tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan voor zover mogelijk door de overdracht over op de Koper die deze aanvaardt. De Verkoper is overigens ter zake niet tot enige vrijwaring gehouden.
- Het bepaalde in artikel 21 AVVV wordt in zijn geheel als volgt gewijzigd:

Ontruiming

Artikel 21

Tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is vermeld, wordt het Registergoed vrij van bewoners en gebruikers afgeleverd.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Transparante informatie en feitelijke objectinformatie

Voor zover in deze akte wordt verwezen naar documenten van derden, zullen deze documenten vanaf de datum van publicatie van dit object op www.openbareverkoop.nl (hierna ook te noemen: "website") zijn te bekijken/verkrijgen.

Bodeminformatie

Volgens opgave van de Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is geen bodeminformatie met betrekking tot het onderhavige Registergoed bekend; voor wat betreft bodeminformatie met betrekking tot nabij gelegen percelen wordt verwezen naar de middels de gemeente beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite: dcmr.gisinternet.nl

Uit het Rapport Bodemloket blijkt dat er geen informatie over het onderhavige Registergoed beschikbaar is. Een kopie van voormeld rapport is in te zien op de Website.

Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat een (eventuele) verontreiniging van de bodem- en het grondwater van het Registergoed volledig voor rekening en risico van de Koper zullen komen.

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien zal blijken van verontreiniging van het Registergoed.

Asbest

Verkoper heeft verklaard dat het hem niet bekend is dat in het Registergoed asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van

milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. De aanwezigheid van voormelde en eventuele op andere plaatsen in het Registergoed voorkomende asbest komt geheel voor rekening en risico van Koper. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het Registergoed kan voortvloeien.

Bezichtiging

Bezichtiging van het Registergoed is niet mogelijk.

Onderzoekplicht Koper

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

2. Juridische informatie

Bestemming/gebruik

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar de door de Basisregistratie Adressen en Gebouwen beschikbaar gestelde informatie, waarvan een kopie is in te zien op de Website.

Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

Maatregelen overheid

- Aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Registergoed geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Ten aanzien van het Registergoed zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) aangekondigd of meegedeeld.
- Aan Verkoper is betreffende het Registergoed dan wel het gebied waarin het Registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
 - a als beschermd monument als bedoeld in artikel 3 van de Erfgoedwet;
 - b tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in het Overgangsrecht van de Erfgoedwet en de daarin nog van toepassing verklaarde Monumentenwet;
 - c door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering

van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet.

- Het Registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Technische installaties

- De verkoper geeft geen enkele garantie met betrekking tot technische installaties en leidingen.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen of in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij Verkoper bekend- verwezen naar na te melden akte van splitsing op dertig mei tweeduizend vijf verleden voor mr. J.B. Gregoire, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op dertig mei tweeduizend vijf in deel 40696 nummer 182, waarin woordelijk staat vermeld:

"BIJZONDERE BEPALINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN:

Speciaal wordt ten deze verwezen naar- en voorzover een en ander nog van toepassing voor de koper verbindend verklaard en opgelegd naar het bepaalde voorkomende in een akte van verkoop en koop op dertig september negentienhonderd zeventig verleden voor Mr T. Leopold, destijds notaris te

Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) op een oktober daarna in deel 4096 nummer 114 in Register 4, waarin woordelijk staat vermeld:

Speciaal wordt ten deze verwezen naar- en voorzover een en ander nog toepassing kan verlangen, voor de koper verbindend verklaard hetgeen voorkomt in een koopakte op zeventien november negentienhonderd een en dertig voor de destijds te Rotterdam gevestigde notaris E. Suermondt verleden. bij afschrift overgeschreven ten voormeld hypotheekkantoor op diezelfde dag in deel 2301 nummer 50.

Woordelijk luidende:

Ten vierde: a. dat de koopster aanvaardt de verplichting, om na de bebouwing der terreinen de daarvan onbebouwd blijvende gedeelten te brengen en te houden op een peil, hetwelk niet lager mag zijn dan zeventig centimeter beneden het peil der aangrenzende straat;

b. dat de bij deze gekochte grond, zoomede de reeds aan de koopster toebehoorende perceelen Charlois, sectie B nummers 4868-4870 en 4871, tenzij met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, nu of later voor geen ander doel mag worden bestemd dat voor het stichten daarop van een aaneengesloten, uitsluitend voor de bewoning bestemde bebouwing.

Van de hoekperceelen aan de Portlandstraat zullen echter de benedenverdiepingen als winkelhuizen mogen worden ingericht en gebruikt;

c. dat de bebouwing moet voldoen aan de eischen van welstand.

Te dien einde zullen de ontwerpen van de voorgevels en alle in het zicht komende bouwdeelen dan de op te richten panden uit een oogpunt van welstand aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders zijn onderworpen, terwijl voorts de navolgende bijzondere eischen worden gesteld.

De aan de Boergoensevliet Oostzijde, Portlandstraat en Slotboomstraat met plein te Bouwen huizen moeten een minimum breedte hebben van vijf meter, indien geheele huizen, en van vijf meter veertig centimeter, indien boven- en benedenhuizen worden gebouwd.

De bouw van etagewoningen zal zijn verboden.

Bij den bouw van boven- en benedenhuizen mogen de beneden huizen niet meer bevatten dan een souterrain en beletage en de bovenwoningen niet meer dan een eerste etage en een dakverdieping. Bij den bouw van geheele huizen mogen deze niet meer bevatten dan een souterrain, beletage, eerste verdieping en een dakverdieping.

De goot mag, boven de straat gemeten, niet hooger dan negen meter zijn voor de huizen met souterrain en niet hoger dan zeven en een halve meter voor de andere,

doch kan plaatselijk lager worden toegestaan. De hoogte van de goot tot nok moet minstens vier meter zijn langs elke straat moet de zichtbare dakbedekking van hetzelfde materiaal worden gemaakt.

De gevelpartijen van de aan de Slotboomstraat en het daaraan grenzende pleintje op te trekken bebouwing moeten ieder voor zich als een geheel worden uitgevoerd.

De gevels op alle hoeken moeten in verband met elkaar worden ontworpen.

Langs de Boergoenschenvliet moet een rij huizen met voortuinen van minstens twee meter diep komen.

Het meest noordelijke huis moet voor de reeds bestaande aangrenzende bebouwingen goede afsluiting vormen, waartoe bij dit pand de voortuin geheel of gedeeltelijk kan worden weggelaten.

De diepte van de bebouwing zal ten genoegen van Burgemeester en Wethouders nader moeten worden geregeld, waartoe de koopster zoo spoedig mogelijk een plan van bebouwing zal moeten opmaken en indienen;

en d. dat deze sub ten vierde omschreven verplichtingen bij verkoop of andere uitgifte ook den verkrijgers zullen moeten worden opgelegd."

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

3. Gebruik

De feitelijke levering van het Registergoed zal plaatsvinden leeg en ontruimd, vrij van huur- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

4. Financiën

Veilingkosten voor de Koper

In het kader van de onderhavige Veiling wordt aan de Koper in rekening gebracht:

a. de overdrachtsbelasting;

In deze is artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing. Koper zal aan verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. In verband met het vorenstaande zal koper over het aan verkoper te vergoeden bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd zijn;

b. het honorarium van de Notaris, zijnde drieduizend zevenhonderdeenentachtig euro en vijftientwintig cent (€ 3.781,25) inclusief omzetbelasting;

c. het kadastrale recht (inschrijvingskosten), zijnde: éénhonderdzevenendertig

- euro en vijftig cent (€ 137,50);
- d. de kosten van kadastrale recherche, zijnde negentig euro en vijfenzeventig cent (€ 90,75) inclusief omzetbelasting;
 - e. per Koper een bedrag van tweeënveertig euro en vijfendertig cent (€ 42,35) inclusief omzetbelasting voor de kosten voor inzage in de Basisregistratie personen, Verificatie Identiteitsbewijs, inzage Faillissementenregister en inzage Curateleregister;
 - g. indien van toepassing als de Koper een rechtspersoon is: een bedrag van elf euro en eenentwintig cent (€ 11,21) inclusief omzetbelasting, per rechtspersoon voor onderzoek in het Handelsregister naar beschikkingsbevoegdheid.

Zakelijke lasten

De zakelijke belastingen met betrekking tot het Registergoed, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend, tenzij anders overeen te komen.

Het betreft hier de volgende lasten:

- onroerende zaak-belasting per jaar: eenentachtig euro en veertig cent (€ 81,40);
- rioolrecht per jaar: tweehonderdzeven euro en tachtig cent (€ 207,80);
- waterschapslasten per jaar: tweeëndertig euro en zestig cent (€ 32,60);
- wegheffing per jaar: vijf euro en eenentwintig cent (€ 5,21).

Fiscaal

De Verkoper gaat er van uit dat met betrekking tot de Levering overdrachtsbelasting is verschuldigd.

5. Wijze van veilen, bieden, voorwaarden internetbieden en internetborg

1. De Veiling is een Zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 26 en in de artikelen 2 en 3 AVVV. De Veiling vindt plaats in één zitting.
De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.
2. De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
Het bieden tijdens de Veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatvinden. In verband hiermee wordt verstaan:
 1. openbare verkoop.nl:
De algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals in begrip 24 AVVV; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
 2. NIIV:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

3. Handleiding
de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotararis:
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. Registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van zijn of haar 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 is 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVV.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbare verkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVV kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVV 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 AVVV 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. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in

de zaal, de Notaris hebben bereikt, en bij 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 AVVV 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 zijn of haar registratieformulier. Als de Deelnemer tijdens het verdere verloop van de Veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVV 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, als die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVV.De notaris meldt dit aan de Verkoper, tegelijk met het resultaat van de

Veiling en de naam van de Bieder/ ander.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVV is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper). Dit moet uit een notariële akte van Gunning blijken. Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVV.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de Gunning.
Indien die Deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in de Koopprijs geheel voor eigen rekening betaald, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in dat geval vindt de Levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet 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, en als dit 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 met betrekking tot de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVV en i deze akte en als betaling van een door deze Deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de Koper wordt de internetborg door de Notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter

betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

6. Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVV moet door de Bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de Veiling zoals hiervoor omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met vergunning zoals bedoeld in 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.
- een vóór de Veiling door de Notaris vastgesteld bedrag, in casu zijnde vijfduizend euro (€ 5.000,00), te betalen op de daartoe bestemde rekening van de Notaris, onder vermelding van: "financiële gegoedheid 19.181"; aan een ieder die gebruik maakt van deze mogelijkheid wordt een bedrag van dertig euro en vijfentwintig eurocent (€ 30,25) inclusief omzetbelasting aan notariskosten in rekening gebracht.

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 Makelaars, als de Notaris dit vóór de Veiling schriftelijk heft verklaard. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVV moet door de Bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVV vóór de Gunning. De Bieder die in de zaal bidet, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

7. Gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de Bieder/koper in gebreke is.

SLOTBEPALINGEN

Betaling koopsom en hetgeen overigens ter zake van de Veiling verschuldigd is.

In afwijking van het bepaalde bij artikel 10 AVVV zal de koopsom en hetgeen overigens ter zake van de Veiling door Koper is verschuldigd, moeten zijn voldaan uiterlijk zes (6) weken na Gunning.

Bankgarantie

Elke Bieder, niet zijnde een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001, dient aan de

Notaris een bankgarantie ter hand te stellen ten bedrage van ten minste tien procent (10,00%) van de inzetsom casu quo geboden koopsom.

De bankgarantie dient:

- a. onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot ten minste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgesteld datum;
- b. afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;
- c. de clause te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan hem zal uitkeren;

De bankgarantie afgegeven door een Bieder aan wie nadien het Registergoed niet als Koper wordt gegund, zal aan die Bieder worden teruggegeven. Het is ook mogelijk om als zaalbieder van een internetborg (zoals hieronder nader is uitgelegd) gebruik te maken, dit als (deel) betaling voor de te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de internetborg pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen uit de onderhavige Veilingvoorwaarden is nagekomen. De internetborg wordt alsdan gebruikt voor de door de Notaris te beoordelen gegoedheid én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde persoon of personenvennootschap verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van Koper.

Risico

Alle risico's zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom voor rekening van de Koper.

Beraad

Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uiterlijk uitspreken op de zesde (6de) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.

SLOT

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris.