

KOPIE

076224.01.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de éénentwintig februari tweeduizend negentien, verklaar ik, mr Brian Rudie de---
Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----
de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam,--
kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het----
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334259, hierna te-----
noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale-----
verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als-----
bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk-----
Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze-----
executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de-----
onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als----
bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.-----
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 drie april tweeduizend negentien om of-----
omstreeks dertien dertig uur in het Vendu Notarishuis aan de Kipstraat 54 te Rotterdam,--
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.-----

1.2 registergoed-----

Het registergoed is:-----

1. **het bedrijfspand met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend**-----
3316 LB Dordrecht, Aventurijn 260, kadastraal bekend gemeente Dordrecht-----
sectie V nummer 1110, groot zevenenzeventig centiare (77 ca);-----
2. **het zevenenzeventig/vierduizendvijfhonderdnegenennegentigste (77/4599ste)**--
onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke toegangsweg met-----
parkeerplaatsen (mandelig perceel), kadastraal bekend gemeente Dordrecht---
sectie V nummer 1185, groot negenenveertig are (49 a);-----

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoort.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een inschrijfbedrag groot éénhonderdvijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00), met rente en kosten begroot op zeventigduizend euro (€ 70.000,00), dus tezamen ten belope van tweehonderdvijfenvierzig duizend euro (€ 245.000,00). Dit blijkt uit een akte op zeven april tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Wery. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven april tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 60197, nummer 108, junctie een proces-verbaal van verbetering op drieëntwintig januari tweeduizend negentien opgesteld door genoemde notaris Nonhebel, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in registerhypotheken 3 op drieëntwintig januari tweeduizend negentien in deel 75141 nummer 81. deze akten hierna tezamen te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn om het Verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en/of machinerieën en/of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in, op of met het Verbondene uit te oefenen;

- aan het Verbondene aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare

registers van het kadaster op éénentwintig april tweeduizend zestien, in register-----
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 69457, nummer 73;-----
 - verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.-----

1.9 verzuim schuldenaar-----

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing-----
 verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----
 voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg
 daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----
 eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot
 executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----
 Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- de (onder)huurder van de bedrijfsruimte, tegen wie uitdrukkelijk de vernietiging van--
 de huur-, gebruiks- casu quo onderhuurovereenkomst ingeroepen is;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-
 verkoop tenietgaat of vervalt.-----

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, 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. Een rapport van de----- Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid de dato tien januari tweeduizend negentien wordt---- aan deze akte gehecht.-----

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere-- voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- *funderingsinformatie*-----

Volgens een bericht van de gemeente Dordrecht, met datum tien januari tweeduizend---- negentien is niets te vinden in het archief terzake de fundering.-----

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

Volgens een bericht van de gemeente Dordrecht, afdeling Vergunningen Milieu, met----- datum twintig februari tweeduizend negentien, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen---- omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook---- zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene-- bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De----- verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.-----

- *energielabel*-----

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

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: industriefunctie.-----

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of-- andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen----- naar een akte van levering op zesentwintig september tweeduizend twee verleden voor-- mr. K.A.J. Koppelaar, notaris te Sliedrecht, ingeschreven op het kantoor van de Dienst--- voor het Kadaster en de Openbare Registers op zevenentwintig september tweeduizend- twee, in register hypotheek 4, deel 22588 nummer 36, waarin woordelijk staat vermeld:-
“ *VESTIGING ERFDIENSTBAAHEDEN*-----
artikel 8.-----

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, ter uitvoering van het--- tussen koper en verkoper overeengekomene, te verlenen en aan te nemen ten behoeve-- en ten laste, over en weer, van de bij deze verkochte kavel enerzijds en de direct----- daaraan grenzende aan verkoper verblijvende kavel(s) anderzijds ter legalisering van-----

eventueel met het burens en/of eigendomsrecht strijdige situaties de navolgende-----
erfdienstbaarheden:-----

a. Erfdienstbaarheid van inbalking:-----

de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf ten behoeve van de voor-----
genomen bouw van de volgens de ten tijde van het passeren van de leveringsakte-----
bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, de benodigde balklaag in te-----
brengen in de zijgevel van de aan de eigenaar van het dienend erf toebehorende-----
bedrijfspan:-----

b. Erfdienstbaarheid van overbouw:-----

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering--
van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan-----
eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op---
het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uit steekt casu quo de versnijdingen----
van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de beide de op het heersende erf--
gebouwde opstal(len) met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn----
aangebracht;-----

c. Erfdienstbaarheid van licht:-----

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het
heersend erf volgens het ten tijde van het passeren van de leveringsakte bestaande-----
bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het-----
dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder,
dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;-----

d. Erfdienstbaarheid van uitzicht:-----

het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om buiten op zijn perceel goederen op--
te slaan of andere opstallen dan bij de eerste bouw aangebracht te hebben, waardoor het
uitzicht uit de ramen in de voor casu quo achtergevel van de volgens het ten tijde van het
passeren van de leveringsakte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen-----
casu quo gebouwde opstal wordt belemmerd casu quo het aanzien van het complex-----
waar het dienend erf deel van uitmaakt hierdoor wordt beïnvloed. Deze bepaling geldt----
niet bij de bouw van opstallen op grond van de voldoening aan een overheidsvoorschrift;-

e. Erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater: de verplichting van de eigenaar van het-

dienend erf om het overlopende water van het heersend erf van de volgens het ten tijde--
van het passeren van de leveringsakte bestaande bouwplan te bouwen opstallen-----
overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.-----

f. Erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën:-----

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en--
fecaliën overeenkomstig het bestaande bouwplan aan te brengen leidingen en putten---
van het heersende erf via het dienend erf afgevoerd wordt naar de daarvoor bestemde---
openbare riolen. Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienend
erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te

laten. Vanaf het punt, waarop de leidingen ook de leidingen van het dienend erf zijn-----
aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke rekening.-----
g. Erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie:-----
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van--
de eerste goedgekeurde bouw eventueel met het burens en/of eigendomsrecht strijdige---
situaties ontstaan, deze in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig----
hersteld of vernieuwd.-----

MANDELIGHEID-----

Artikel 9.-----

Met betrekking tot de gemeenschappelijke toegangsweg met parkeerplaatsen zijn-----
partijen het volgende overeengekomen:-----

De toegangsweg tot de afzonderlijke percelen grond alsmede de parkeerplaatsen,-----
kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie V nummer 681 worden bestemd tot-----
gemeenschappelijk nut (mandeligheid). De deelgenoten komen tot regeling van hun-----
onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende-----
overeen:-----

Artikel 9.1.-----

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde erf-----
afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf geldt op gelijke wijze voor zijn-----
aandeel.-----

2. Een aandeel kan ook niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen aan een of----
meer van de overige deelgenoten.-----

3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te--
doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige--
deelgenoten.-----

4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de-----
vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige-----
deelgenoten of aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast,-----
verschuldigd is.-----

Artikel 9.2.-----

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de-----
mandelige zaak vorderen.-----

Artikel 9.3.-----

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg met parkeerplaatsen tot de-----
percelen van de deelgenoten.-----

2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken-----
overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten--
van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de-----
titel(s) van aankomst van de mandelige zaak-----

Artikel 9.4.-----

1. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de-----
gezamenlijke deelgenoten.-----
 2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze-----
kosten.-----
 3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig--
handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens--
de bestemming van de mandelige zaak zullen de kosten van dit herstel of die-----
vernieuwing zijn voor rekening van de deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan---
worden toegerekend.-----
 4. Een handelen of nalaten als hierboven in lid 3 bedoeld van een personeelslid of een---
bezoeker van een deelgenoot wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.-----
 5. Aan een deelgenoot kan niet tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.-----
 6. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden.-----
- Artikel 9.5.-----
1. Beheershandelingen met betrekking tot de mandeligheid moeten geschieden door de--
deelgenoten tezamen met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 6-----
bepaalde, één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk----
binnen de grenzen van de volmacht te voeren.-----
 2. Daden van dagelijks beheer waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen--
tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, kunnen door ieder der-----
deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.-----
 3. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen--
door ieder der deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor-----
gezamenlijke rekening.-----
 4. Alle overige handelingen, niet vallende onder het 2 en 3 bepaalde, kunnen slechts-----
door de deel genoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.-----
- Artikel 9.6.-----
- Jaarlijks zal in één van de eerste vijf maanden van het kalenderjaar een vergadering van-
de deelgenoten worden gehouden.-----
- Door deze vergadering kunnen één of meer deelgenoten worden gemachtigd om namens
de overige deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel 5 lid 1 te voeren over de-----
mandelige zaak-----
- De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de deelgenoten in een-----
gemeenschappelijk onderhoudsfonds dienen te storten, alsmede de termijn, waar binnen-
deze betaling plaats dient te vinden.-----
4. De gemachtigden als bedoeld in lid 2 zijn verplicht de volgende vergadering als-----
bedoeld in lid 1 bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van---
tenminste tien dagen.-----
 5. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Dordrecht.-----
 6. Indien er geen gemachtigden zijn of deze niet tot het bijeenroepen van de vergadering-

als bedoeld in lid 4 overgaan gedurende de eerste vijf maanden van het kalenderjaar, is--
iedere deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan.-----

Er kan te allen tijde een extra vergadering bijeengeroepen worden door een gemachtigde
of door twee deelgenoten gezamenlijk-----

7. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van-----
stemmen.-----

Iedere deelgenoot heeft één stem. Heeft een deelgenoot meer dan één aandeel dan-----
heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft. Indien bij verkiezing tussenpersonen-----
niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee-----
personen, die de meeste stemmen behaald hebben. Bij staking van stemmen beslist het-
lot. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.-----

8. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van---
een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit,---
voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.-----

9. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid-----
daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien een stemgerechtigde-----
aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de-
oorspronkelijke stemming.-----

10. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin-----
tenminste de helft van het aantal deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is.-----

11. De gemachtigde(n) als bedoeld in lid 2 maakt (maken) met betrekking tot het door---
hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een---
verslag op.-----

Voorts wordt er door hem(n) een begroting van de kosten voor het volgende jaar-----
opgesteld.-----

Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in lid 1 bedoelde vergadering-----
toegezonden aan iedere deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de-----
gevolmachtigde(n) tot décharge.-----

12. Een deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een derde, mits dit een mede-
deelgenoot is, te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één deelgenoot-----
vertegenwoordigen.-----

Artikel 9.7.-----

1. Iedere deelgenoot is verplicht, indien dit voor het beheer in de ruime zin van de-----
mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn pr terrein te verlenen.-----

2. Auto's mogen alleen in de daartoe bestemde vakken geparkeerd worden.-----
Parkeerplaatsen welke direct grenzen aan de voorgevel van een privé gedeelte zullen---
slechts gebruikt mogen worden door de eigenaar van dat privé gedeelte.-----

3. Op de mandelige zaak mogen geen materialen opgeslagen worden.-----

4. In geen geval mag de toegang van een privé gedeelte van een deelgenoot belemmerd
worden.-----

Artikel 9.8.-----
 Iedere deelgenoot is verplicht en gerechtigd - namens de overige deelgenoten - een-----
 overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten
 op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige-----
 deelgenoten over en weer gebonden zijn aan gemelde artikelen en de op basis daarvan--
 genomen besluiten. Bij niet nakoming van dit artikel verbeurt de vervreemder een direct--
 opeisbare boete van twee en twintig duizend zes honderd negen en tachtig euro en één--
 cent (€ 22.689.01) of (vijftigduizend gulden (f 50.000,00)), te voldoen aan de overige-----
 deelgenoten, voor gelijke delen, welke boete niet voor rechterlijke matiging vatbaar zal---
 zijn en onverminderd het recht de eventuele door de overige deelgenoten gele den ofte---
 lijden schade te vorderen.-----
 Op straffe van eenzelfde boete zal dit artikel in genoemde overeenkomst moeten worden--
 opgenomen.-----

Artikel 9.9.-----
 De mandeligheid eindigt:-----
 a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;-----
 b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegevens bestemming wordt opgeheven bij----
 een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de---
 openbare registers;-----
 c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;-----
 d. indien de mandelige zaak geheel teniet gaat."-----

BIJZONDERE BEPALINGEN-----

Artikel 10.-----
 Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde titel van-----
 aankomst, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:-----

Bij deze vestigen Verkoper en Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper de-----
 kwalitatieve verplichtingen zoals deze voorkomen in de Gemeentelijke-----
 Verkoopvoorwaarden Dordtse Kil-----

III, deze luiden woordelijk als volgt:-----

1. a. De grond is bestemd voor bedrijfsvoering ten behoeve van bedrijven die ingevolge--
 het vigerend bestemmingsplan ter plaatse zijn toegelaten. Het van bebouwing-----
 vrijblijvende gedeelte van het perceel is bestemd voor casu quo moet worden gebruikt als
 tuin, verharding en parkeergelegenheid voor motorvoertuigen.-----
- b. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de grond
 en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken---
 voor of ten behoeve van (een) andere dan de onder a. omschreven bestemming(en).---
 Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing-----
 verlenen, aan welke ontheffing zij voorwaarden kunnen verbinden.-----
- c. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de grond
 en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van-----

burgemeester en wethouders aan welke toestemming zij voorwaarden kunnen verbinden niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de onder a. omschreven bestemming(en).-----

d. Bij niet nakoming van de in deze voorwaarde genoemde verplichting(en), verbeurt de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van éénuizend gulden (f. 1.000,00) voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt, dit onverlet de mogelijkheid om in rechte na en/of schadevergoeding te vorderen,-----

2. a. Partijen komen overeen dat de verplichting zoals bedoeld in voorwaarde 1 als kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.-----

b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.-----

3.a. Met de bebouwing van de grond, een en ander overeenkomstig het tussen partijen overeengekomen of nader overeen te komen bouwplan, moet de koper een aanvang maken binnen één jaar na de datum van levering. Indien de koper daarom verzoekt kunnen burgemeester en wethouders deze termijn telkens met een maand verlengen.-----

b. De hiervoor bedoelde bebouwing moet voltooid en gebruiksklaar zijn binnen een jaar nadat met de bouw een aanvang is gemaakt. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.-----

c. Zolang en voorzover de bebouwing van de grond nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte perceel nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze voorwaarden terzake bepaalde, mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden of met beperkte genotsrechten bezwaren.-----

d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.-----

e. De in lid c. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige percelen grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper casu quo opdrachtgever en diens wederpartij(en) gesloten koop aannemingsovereenkomst, waarbij eerstgenoemde zich tegenover die wederpartij verplicht, de in deze overeenkomst bedoelde opstal(len) te bouwen.-----

f. Bij niet nakoming van de in deze voorwaarde genoemde verplichting(en), verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom.-

- 4.a. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de gemeente om voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte aan te brengen of te doen aanbrengen en stand te houden--- casu quo te onderhouden:-----
- een passende verharding, waaronder begrepen voorzover van toepassing een van de--- openbare weg af met auto's toegankelijke parkeervoorziening voor motorvoertuigen op--- eigen erf en voetpaden, zulks voor het in gebruik nemen van de bebouwing en - een----- passende groenaanleg, zulks uiterlijk binnen een halfjaar nadat de bebouwing in gebruik is genomen.-----
- b. Bij niet nakoming van het hierboven gestelde, verbeurt de koper en de eventuele----- opvolgende eigenaren of beperkt zakelijk gerechtigden van de grond en het daarop----- gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten----- behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd gulden----- (f. 100,00) voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling----- bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk----- bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds----- onveranderlijk wordt bepaald.-----
5. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich----- aanvaardt, het bepaalde in voorwaarde 3 en de onderhavige bepaling bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in----- verband daarmee, om het in genoemde voorwaarden bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00) ten behoeve van de--- gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.-----
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde-- dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a, bedoelde voorwaarden, als de in lid a en-- het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan---- diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f. 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met----- bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de----- eventueel meer geleden schade te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt----- daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.-----
6. Indien het verkochte perceel grenst of zal gaan grenzen aan een waterpartij zal de----- beschoeiing en de daaronder gelegen grond in eigendom over gaan op de koper van het desbetreffende perceel grond, die verplicht is zorg te dragen voor de instandhouding van de beschoeiing. Het onderhoud van de beschoeiing zal geschieden door en voor----- rekening van de koper.-----

7. Voor de oplevering van de bouw zal de uitgegeven grond door en voor rekening van---
 de koper met inachtneming van het ter plaatse door de gemeente vastgestelde vloer en---
 straatpeil moeten zijn opgehoogd.-----
 Blijkens een aan voormelde titel van aankomst gehechte kopie van het faxbericht de dato
 veertien mei tweeduizend één, welke namens de Gemeente Dordrecht voor akkoord is---
 ondertekend, heeft de Gemeente Dordrecht ontheffing verleend voor de punten 3.b. en---
 3.c. van de Gemeentelijke Verkoopvoorwaarden.-----
 Voorts staat in voormelde aankomstitel vermeld:-----
 Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper verbindt zich bij deze de richtlijnen-----
 neergelegd in het door Verkoper ontwikkelde Kwaliteitsplan te zullen naleven; hetgeen---
 Verkoper bij deze aanvaardt. Verkoper, Houwelingen Vastgoed en Koper vestigen bij-----
 deze de kwalitatieve verplichting dat de op het verkochte aan te leggen parkeerplaatsen--
 en laad en losgelegenheid in stand worden gehouden.-----
 VERENIGING BEHEER DORDTSE KIL III-----
 Ten behoeve van het op continuebasis beheren van de fysieke en functionele in richting--
 en het voorzieningenniveau van het bedrijventerrein Dordtse Kil III is de Vereniging-----
 Beheer Dordtse Kil III opgericht, hierna te noemen: "de Vereniging".-----
 Houwelingen Vastgoed en Koper zijn bekend met de statuten van de Vereniging en-----
 hebben een exemplaar daarvan ontvangen. Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper
 verplichten zich met ingang van heden lid te zijn van de Vereniging. Met betrekking tot---
 het lidmaatschap van de Vereniging geldt het navolgende:-----
 1. Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper en/of zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht
 lid te worden en te blijven van de Vereniging en om aan de Vereniging per kwartaal te---
 voldoen per automatische incasso een bijdrage in de beheerskosten, te voldoen aan de--
 op te richten stichting: Stichting Park management Dordtse Kil III. Deze bijdrage, welke---
 jaarlijks zal worden geïndexeerd overeenkomstig een door de algemene-----
 ledenvergadering van de Vereniging vast te stellen wijze, is bij vooruitbetaling-----
 verschuldigd, voor het eerst bij de oplevering van het verkochte. De omvang van de-----
 bijdrage zal nader door de algemene ledenvergadering worden vastgesteld, in overleg---
 met de voormelde stichting.-----
 2. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt Houwelingen Vastgoed-----
 respectievelijk Koper ten behoeve van de Vereniging een zonder, rechterlijke-----
 tussenkomst direct opeisbare boete groot eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,00).----
 3. Als kwalitatieve verbintenis ten laste van het verkochte geldt dat Houwelingen-----
 Vastgoed respectievelijk Koper verplicht is zich te onthouden van het op welke wijze dan-
 ook beëindigen of doen eindigen van het in lid 1 bedoelde lidmaatschap en/of het niet---
 betalen van bedoelde bijdrage.-----
 4. Ingeval van vervreemding van het bij deze verkochte, dan wel bij vestiging van-----
 beperkte genotsrechten daarop, niet zijnde erfdienstbaarheden, of ingebruikgeving aan---
 een ander dan Houwelingen Vastgoed danwel Koper, is Houwelingen Vastgoed-----

respectievelijk Koper gehouden het bepaalde in de leden 1, 2, 3 en in dit lid op te leggen aan zijn rechtverkrijgende(n) en aan te nemen ten behoeve van de Vereniging, terwijl deze rechtverkrijgende(n) zich daartoe eveneens verplichten, zulks eveneens op straffe van verbeurte ten behoeve van de Vereniging van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete groot eenhonderdduizend gulden (f. 100.000,00) door de eerste overtreder van het in dit lid bepaalde, onverminderd het recht van de Vereniging om nakoming en vergoeding van de verdere schade te vorderen.

ERFAFSCHEIDINGEN

Indien en voor zover erfafscheidingen van belendende percelen benodigd zijn, zullen deze in onderling overleg tussen Verkoper en Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper door één hunner worden aangelegd voor gezamenlijke rekening. Deze afscheidingen zullen gemeenschappelijk eigendom zijn van Houwelingen Vastgoed respectievelijk Koper en de eigenaar van het belendende perceel. De kosten van onderhoud, vernieuwing en reparatie zullen voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaren, en wel bij helfte.

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). Aan deze akte wordt gehecht een verklaring van het bestuur van de vereniging met betrekking tot genoemde mandeligheid: Vereniging beheer Dordtse Kil III.

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van mandeligheid:

1. De verklaring waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van mandeligheid is verschuldigd.
2. De verklaring waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van mandeligheid.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- 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 Dordrecht geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de gemeente Dordrecht, afdeling Clustermanager Dienstverlening, met datum twintig februari tweeduizend negentien, 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 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.-----

2.3 gebruik-----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt door de eigenaar. Het registergoed is (ook) verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het----- 'huurbeding').-----

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

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. Het registergoed wordt----- geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).-----
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van 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*-----

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt--- aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. 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. Voor gebruik op----- andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.-----
Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----

onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:-----

- het honorarium van de notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);-----
- 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;-----
- de inzetpremie;-----
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;-----
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;-----
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.-----

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:-----

- de explootkosten;-----
- de kosten van het in beheer nemen van het registergoed, zoals door de verkoper aan de voorzieningenrechter verzocht en/of het onder zich nemen van het registergoed door de verkoper;-----
- de kosten van het door de verkoper inroepen van het huurbeding;-----
- (bij onderhandse executoriale verkoop) de kosten van de voorbereiding en indiening van het verzoekschrift, de behandeling ter zitting bij de voorzieningenrechter en alle overige werkzaamheden en kosten die met deze procedure verband houden, in de ruimste zin van het woord;-----

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:-----

- de achterstallige mandelighedslasten zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring: zevenhonderd vierentwintig euro en negentien eurocent (€ 724,19) per juni tweeduizend negentien.-----

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. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:-----

- onroerendezaakbelasting: éénhonderd zesendertig euro en negenentwintig eurocent (€ 136,29);-----
- rioolheffing: vijfennegentig euro en zes eurocent (€ 95,06);-----
- waterschapslasten: tweeëntwintig euro en twaalf eurocent (€ 22,12);-----

- bijdrage aan de vereniging van mandeligheid: tweehonderd zes euro en-----
éénennegentig eurocent (€ 206,91) per jaar;-----
Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

3.2 fiscaal-----

Ten tijde van de verkrijging van het registergoed is door de eigenaar/schuldenaar en-----
diens rechtsvoorganger – blijkens voormelde aankomsttitel – bij de Belastingdienst-----
Rijnmond kantoor Dordrecht op zeventien december tweeduizend negen een schriftelijk--
verzoek ingediend om de levering van het registergoed te belasten met omzetbelasting,--
van welk verzoek (alsmede de beschikking van zes januari tweeduizend tien,-----
kenmerk8150.34.714.B.01) van de ontvangstbevestiging van de belastingdienst de dato--
twaalf juni tweeduizend acht) een kopie aan de aankomsttitel is gehecht.-----
Navraag bij de belastingdienst leert dat de veiling van het registergoed binnen de-----
herzieningstermijn ligt en dat de reguliere regelgeving met betrekking tot de verlegging---
hier toegepast dient te worden. In casu is de verleggingsregeling van toepassing is.-----
Op grond van artikel 12 lid 5 Wet op de Omzetbelasting 1968 juncto artikel 24ba-----
Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting wordt de heffing van de omzetbelasting die-----
verschuldigd is op grond van een belaste levering verlegd naar Koper-----
Van koper in de veiling wordt bedongen dat hij mee dient te werken aan het opteren-----
voor een met omzetbelasting belaste levering, waarvan het optieverzoek moet zijn-----
ingediend, na de akte van veiling, doch vóór het tijdstip van levering (de akte van-----
kwitantie. -----
Indien een optie tot belaste levering niet mogelijk blijkt te zijn, zal de koopprijs worden-----
verhoogd met het bedrag dat de vervreemder op grond van de herzieningstermijn aan-----
omzetbelasting is verschuldigd.-----
Nadat van de Belastingdienst het verschuldigde bedrag is vernomen zal dit via de-----
veilingsite kenbaar worden gemaakt.-----
Door het uitbrengen van een bod verklaart koper aan alle voorwaarden voor het kunnen--
opteren voor een met omzetbelasting belaste levering te voldoen. In de akte van kwijting--
zal koper de gebruikelijke verklaringen afgeven waaronder, doch niet beperkt tot, een-----
vrijwaring van koper voor Eigenaar/Verkoper met betrekking tot schade (waaronder-----
begrepen, docht niet beperkt tot, omzetbelasting verschuldigd door Verkoper, rente en---
boeten) als gevolg van het vervallen van de optie belaste levering.-----
Indien er omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod of in de koopsom-----
begrepen, maar daarboven verschuldigd.-----
Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering wel omzetbelasting en--
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 bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bieder 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.

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 en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:-----
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in----
begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden-----
uitgebracht.-----
2. NIIV:-----
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente-----
Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098,-----
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 één procent (1%) 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.-----

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 dus ook een bod via internet-
aangemerkt, als 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 bidder
is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als-----

- (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, 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 lid 3 van de 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, als 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 heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.-----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----

(acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is-----
uitgesloten.-----

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.-----

Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel--
5 lid 2 van de 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. Als die deelnemer, bij verzuim van de---
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs
geheel voor eigen rekening betaalt, 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. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling-----
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 is, mede namens de--
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld--
in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het---
gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 als bewijs van zijn gegoedheid---
als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als-----
betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem----
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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. Het-----
bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.-----

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 geldverstrekende instelling 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 geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

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 ontleen 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 geen tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende-
zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper

vanaf het moment van de goedkeuring.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Jacqueline Catharina Honkoop, geboren in 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, blijkende uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal----- worden gehecht.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om zestien uur en vijftig minuten.-----