

KOPIE

077084.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

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

Opdrachtgever-----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,-
Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
onder nummer 08024285, 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 **vrijdag dertien december tweeduizend**-----
negentien vanaf tien uur dertig minuten (10.30 uur) geheel via internet via de website-
www.openbareverkoop.nl, 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 appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de**-----
bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond en het platte dak op de eerste-----
verdieping, plaatselijk bekend 5141 GJ Waalwijk, Irenestraat 5, kadastraal-----
bekend gemeente Waalwijk sectie D complexaanduiding 3304-A,-----
appartementsindex 1, uitmakende het twee/derde (2/3) onverdeelde aandeel in-
de gemeenschap bestaande uit het bedrijfspand met bovenwoning,-----
ondergrond en erf, plaatselijk bekend Irenestraat 5 te Waalwijk, ten tijde van de

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Waalwijk sectie D nummer 2011, groot drie are en zes centiare (3 a en 6 ca);-----

- 2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de-----
woning gelegen op de eerste verdieping met opgang op de begane grond,-----
plaatselijk bekend 5141 GJ Waalwijk, Irenestraat 5A, kadastraal bekend-----
gemeente Waalwijk sectie D complexaanduiding 3304-A, appartementsindex 2,
uitmakende het één/derde (1/3) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder 1.----
nader omschreven gemeenschap;-----**

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

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

1.5 hypotheek-/pandrecht-----

Op het registergoed sub 1 en sub 2 is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de-----
inschrijving genaamd: AMEV Praktijkvoorziening N.V.) een recht van hypotheek-----
gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een inschrijfbedrag groot-----
vierhonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 475.000,00), met rente en kosten begroot op-----
tweehonderd zevenendertig duizend vijfhonderd euro (€ 237.500,00), dus tezamen ten---
belope van zevenhonderd twaalf duizend vijfhonderd euro (€ 712.500,00). Dit blijkt uit----
een akte op dertien september tweeduizend vijf verleden voor genoemde notaris Dueren-
den Hollander. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de voormelde openbare-----
registers van het kadaster op veertien september tweeduizend vijf, in register-----
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 16611, nummer 41, deze akte hierna te noemen:-
'de hypotheekakte'.-----

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:-----

- a. Alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om--
het verbondene duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;-----
 - b. Indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het verbondene: alle machinerieën-
en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe-----
ingerichte fabriek of werkplaats;-----
 - c. Alle roerende zaken die van het verbondene worden afgescheiden;-----
 - d. Indien hypotheek is verleend op een agrarisch verbondene: alle vruchten en-----
beplantingen die op het verbondene te velde staat of zullen staan;-----
 - e. De rechten als bedoeld in artikel 22 van de genoemde Algemene Voorwaarden van----
geldlening onder hypothecair verband;-----
- 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;
- 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 (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) en het beheerbeding, in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of verval.

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. In een bericht van de-----
gemeente Waalwijk, afdeling Bouwen Wonen, Leefomgeving, de dato vierentwintig juni---
tweeduizend negentien staat woordelijk: "*Er zijn geen gegevens bekend over de-----*
aanwezigheid van een ondergrondse tank." Het is hem verder niet bekend of zich in het--
registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen---
bevinden.-----

- funderingsinformatie-----

In een bericht van de gemeente Waalwijk, afdeling Bouwen Wonen, Leefomgeving, de---
dato vierentwintig juni tweeduizend negentien staat woordelijk: "*Er zijn geen gegevens---*
bekend betreffende de fundering/onderzoeken/opdracht tot herstel enz. betreffende-----
bovengenoemde onroerende zaak."-----

- bouwwerken zonder bouwvergunning-----

Volgens een bericht van de gemeente Waalwijk, afdeling Bouwen Wonen, Leefomgeving,
de dato vierentwintig juni 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 sub 1 wordt--
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: kantoorfunctie.-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed sub 2 wordt--

verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: voor wat betreft de-----
onroerende zaak sub 1: bedrijfsruimte en voor wat betreft de onroerende zaak sub 2:-----
woning. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.-----

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

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

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar een akte van overdracht op vijftien september negentienhonderd éénentachtig-----
verleden voor C.E.J. Snels, destijds notaris te Drunen, bij afschrift overgeschreven ten---
voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds---
genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op zestien september-----
negentienhonderd éénentachtig in deel 6098 nummer 86.-----

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

*"Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, te vestigen de-----
volgende erfdienstbaarheden:-----*

*Ten dienste en ten nutte en ten laste van het bij deze akte overgedragen gedeelte van---
perceel Waalwijk B 3410 –hierna te noemen perceel A- en het aan verkoopster in-----
eigendom blijvend gedeelte van perceel Waalwijk B 3410 –hierna te noemen perceel B:-*

*a. ten behoeve van perceel A en ten laste van perceel B:-----
erfdienstbaarheden:-----*

*1. tot het hebben en houden van goten en regenpijpen aan de oostgevel van het op-----
perceel A staande kantoor/magazijn;-----*

*2. tot het hebben en houden van ramen en een deur in voormelde oostgevel met dien-----
verstande dat alle zich in die gevel bevindende vensters tot op drie/vierde hoogte van-----
ondoorzichtbaar glas voorzien dienen te zijn;-----*

*b. ten behoeve van perceel B en ten laste van perceel A: een erfdienstbaarheid tot het---
hebben en houden van de nabij de westgrens van perceel B zich bevindende bomen.-----*

*Vervolgens verklaarden de comparanten dat de eigenaar van voormeld perceel A de-----
rechten heeft als bedoeld in artikel 699 van het Burgerlijk Wetboek voor het onderhouden
van en de reparatie van gemelde oostgevel."-----*

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

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----

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

Volgens een bericht van de gemeente Waalwijk, afdeling Bouwen Wonen, Leefomgeving, de dato vierentwintig juni 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 is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de----- beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben--- overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers- na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

- *appartementensplitsing*-----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in--- appartementsrechten bij akte van splitsing op zestien november negentienhonderd----- negenennegentig verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Schweitzer. Een- afschrift van die akte is ingeschreven in de genoemde openbare registers op zeventien--- november negentienhonderd negenennegentig, in register Onroerende Zaken----- Hypotheken 4, deel 12341, nummer 25.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van----- Eigenaars Irenestraat 5, gevestigd te Waalwijk, en zijn de statuten van die vereniging en- het reglement van splitsing vastgesteld.-----

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

De verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars niet actief is en geen bestuur----- heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en dat er geen reservefonds bestaat. Daarom is er geen verklaring van het bestuur als--- bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.-----

2.3 gebruik-----

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

Het registergoed sub 1 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')-----

Uit onderzoek ter plaatse is ook gebleken van gebruik van het registergoed door anderen dan de eigenaar. Het is niet bekend op welke grond deze personen het registergoed----- gebruiken.-----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het--- huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van-----

huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het-----
huurbeding, zoals hierna omschreven.-----

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

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

De verkoper heeft bij de voorzieningenrechter verlof gevraagd voor het intropen van het-
huurbeding.-----

Het verlof is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Breda op zeven-----
oktober tweeduizend negentien. De door de voorzieningenrechter gegeven-----
ontruimingstermijn is drie (3) maanden vanaf betekening van de beschikking. De-----
betekening van de beschikking heeft plaatsgevonden op tweeëntwintig oktober-----
tweeduizend negentien.-----

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan.-----

De verkoper doet 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. De verkoper heeft ook tegenover de huurder – per twee december-----
tweeduizend negentien - de nietigheid ingeroepen 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 verkoper,---
door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de-
huurder. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264-----
Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de----
bevoegdheid van de koper tot ontruiming. 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.-----

Het registergoed sub 2 wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt--
door de eigenaar en zijn gezin. Het registergoed is (mogelijk) ook verhuurd in strijd met--
artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het 'huurbeding')-----

Volgens een bericht van de gemeente Waalwijk, afdeling Publiekszaken, met datum-----
achtentwintig juni tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner--
ingeschreven op het adres van het registergoed.-----

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---

huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de-----
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals-----
hierna omschreven.-----

De executant heeft voorts de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich-----
nemen van het registergoed sub 2 conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij---
de Voorzieningenrechter aangevraagd.-----

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

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

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor-
het intropen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.-----

Het verlot is tezamen met het verlot tot introping van het beheers- en ontruimingsbeding-
verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Breda op zeven oktober-----
tweeduizend negentien. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is--
drie (3) dagen vanaf betekening van de beschikking.-----

De betekening van de beschikking heeft plaatsgevonden op tweeëntwintig oktober-----
tweeduizend negentien.-----

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan.-----

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een---
beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de-----
vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of----
verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De uitoefening van de
overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper
overgelaten. De verkoper zal het registergoed in beheer nemen. De verkoper staat niet in
voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. 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 sub 2 is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een---
onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----
Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening

- gebracht:-----
- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en-----
 - ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 - het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,-----
 - bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
verkoop);-----
 - de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----

b. Het registergoed sub 1 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 helft van de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek,---
beperkte rechten en beslagen;-----
- de helft van 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 exploitkosten;-----
- 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;-----

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het
registergoed sub 2 per vandaag:-----

- onroerendezaakbelasting: vierhonderd éénennegentig euro (€ 491,00);-----
- riolheffing: éénhonderd acht euro en vijfentwintig eurocent (€ 108,25);-----
- waterschapslasten: tweeënzeventig euro en vierentwintig eurocent (€ 72,24).---

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend. -----

3.2 fiscaal-----

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, --- maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting bedraagt zes----- procent (6%) voor het registergoed sub 1 en twee procent (2%) voor het registergoed sub 2 en zal berekend worden in de verhouding twee/derde respectievelijk één/derde over de koopprijs.-----

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 bieder 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.-----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris---- een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs-- met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

De veiling betreft een internetveiling.-----

Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website. De notaris heeft de dag en uur van de veiling vastgesteld.-----

De veiling vindt plaats via de website op **vrijdag dertien december tweeduizend-- negentien vanaf tien uur dertig minuten (10.30 uur).**-----

De veiling vindt plaats in twee fasen:-----

- de eerste fase: de inzet bij opbod;-----

- de tweede fase: de afslag bij afmijning vindt uitsluitend aan de inzet plaats. -----
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed
 mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van---
 de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden-----
 bepaald. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee-----
 afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen
 naar de Website.-----

4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.-----

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook
 via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.-----

Aanvulling begrippen:-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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 52037908,-----
 rechthebbende van Openbareverkoop.nl.-----
3. Handleiding:-----
 de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.-----
4. Registratienotariss:-----
 een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het---
 geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in---
 ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het-----
 opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de--
 registratieverklaring.-----
5. Registratie:-----
 het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een---
 natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer--
 via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van--
 diens 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 bedraagt 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” in de zin van artikel 14 van de
 AVVE.-----

Aanvulling voorwaarden:-----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet-----
 worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via--
 internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door-----
 NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de-----
 Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste-----
 Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt---
 als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen-----
 waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de--
 waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het-----
 doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.-----
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel
 in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het-----
 uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen--
 van discussie beslist de Notaris.-----
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee--
 wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang---
 heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de---
 internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen--
 geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.-----
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en--
 de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet-----
 biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer-----
 elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.-----
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag-----
 wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.-----
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod--
 via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen-
 als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.-----
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via-----
 internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris-----
 telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer---
 dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de-----
 Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele----
 voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig--

-----moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt--
geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer---
niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft-----
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden--
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de--
Gunning:-----
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn--
tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en--
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden--
is uitgesloten.-----
Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.-----
Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of-----
personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,---
komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling
van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer--
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door---
hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de--
Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de-----
koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan---
hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de-----
Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV-----
omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door--
hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid--
10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van
de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder-----
afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling--
en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en-----
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)-----
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van--
Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig ----
acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----

- verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een
 -----Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid--
 -----als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of,-----
 -----indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of-----
 -----personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een-----
 -----gedeelte daarvan.-----
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de-----
 -----Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt-----
 -----(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris-----
 -----geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel---
 -----van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.-----

Afmijnen zonder afroepen-----

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

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 sub 2 is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een
 onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke
 Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de
 koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk
 Wetboek.

Het registergoed sub 1 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 Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,
 geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzeventig, werkzaam ten
 kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,
 Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd
 met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,
 genoegzaam gebleken.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
 is door mij, notaris, ondertekend om dertien uur en vijf minuten (13:05).