

KOPIE

079383.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden zestien december tweeduizend twintig, 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 **twintig januari tweeduizend éénentwintig 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:-----

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op-
de tiende verdieping, met een bergruimte op de begane grond, met toebehoren,-----
plaatselijk bekend 3353 TM Papendrecht, Vrijheer van Eslaan 491, kadastraal-----
bekend gemeente Papendrecht sectie B complexaanduiding 3841-A,-----
appartementsindex 215, uitmakende het zeven/éénuizend zeshonderd twaalfde---
(7/1.612) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond--
met het zich daarop bevindende flatgebouw, bevattende onder meer tweehonderd--
twintig woningen - waaronder begrepen de dienstwoning plaatselijk bekend-----

Vrijheid van Eslaan 61- elk met een bergruimte op de begane grond, en hall met-----
 concierge-loge, toiletruimte, centraal trappenhuis en liftinstallatie, een-----
 hydrophoorruimte, centrale verwarmingspompruimte, een zich in de aangrenzende
 grond, eigendom van de gemeente Papendrecht, bevindende olietank met daarop--
 aansluitende leidingen, een containerruimte, een traforuimte, negen-----
 gemeenschappelijke in- en uitgangen en een ruimte voor de centrale verwarming---
 op het dak, plaatselijk bekend Vrijheer van Eslaan 61 tot en met 499 (oneven-----
 nummers) te Papendrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten-----
 kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie B nummer 2870, groot-----
 drieëntwintig are en zevenentachtig centiare (23 a en 87 ca);-----
 hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde en schuldenaar tot het registergoed zijn: Enz.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd,-
 hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd tweeëndertig-----
 duizend éénhonderd zestig euro (€ 132.160,00), met een inschrijfbedrag groot-----
 éénhonderd zesenzestig duizend euro (€ 166.000,00), met rente en kosten begroot op---
 zesenzestigduizend vierhonderd euro (€ 66.400,00), dus tezamen ten belope van-----
 tweehonderd tweeëndertig duizend vierhonderd euro (€ 232.400,00). Dit blijkt uit een-----
 akte op vierentwintig december tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris-----
 Papaïoannou. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het
 kadaster op vierentwintig december tweeduizend negen, in register Onroerende Zaken---
 Hypotheken 3, deel 59708, nummer 140, deze akte hierna te noemen: 'de-----
 hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het-----
 onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk-----
 pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van-----
 het/de onderpand(en);-----
- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder-----
 recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;-----
- c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
 verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst,--
 krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van--
 diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;-----
- d. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop,-
 op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo-----
 wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen-----
 ontfangen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVZERZEKERING bedoelde-----

overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;

e. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht de spaarrekening op te zeggen, in en buiten rechte uitbetaling van de spaarrekening te eisen en in ontvangst te nemen, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontfangen aan de in de hypotheekakte onder spaarverzekering overeenkomst(en), met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;

f. de aan de schuldenaar toebehorende - in de hypotheekakte onder 6 en 7 omschreven - roerende zaken;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, 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.

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

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum---
 dertig oktober tweeduizend twintig van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.-----

- funderingsinformatie-----

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

- bouwwerken zonder bouwvergunning-----

gemeente Papendrecht, afdeling Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en-----
 Handhaving, met datum drie november tweeduizend twintig staat woordelijk: "De eerder--
 opgelegde dwangsom staat niet meer te boek als beperking.-----
 Wel is de verwachting dat er de komende periode divers onderhoud van het complex-----
 nodig is, waarbij de gemeente vinger aan de pols houdt. Dit kan mogelijk in de toekomst--
 leiden tot beperkingen. Voor nadere informatie over het onderhoud adviseren wij contact-
 opnemen met de VVE."-----

Gelet op het bovenstaande kunnen er handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten zijn met de daaraan-- verbonden rechten en verplichtingen. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of-- volledigheid van de verkregen informatie.-----

- staat van onderhoud-----

Het registergoed is, voorzover verkoper bekend, onbewoond en vervuild.-----

- 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: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. Op grond van het-- splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.-----

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

Volgens verklaring van verkoper is het onderpand onbewoond en vervuild.-----

- 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 ingevolge koop op zeven mei negentienhonderd vijfenze-- verleden voor L.A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven-- ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register-----

hypotheken 4 op tien mei negentienhonderd vijfenze-- in deel 1259 nummer 133.-----

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

"8. De Gemeente Papendrecht neemt op zich de aanleg als groenstrook en bij----- voortduring de instandhouding als zodanig door een zorgvuldig onderhoud van de circa-- twee meter brede niet te bebouwen strook rondom de hiervoor genoemde sterflat.-----

Koopster verplicht zich om met ingang van een januari negentienhonderd zesenzestig,-- jaarlijks bij vooruitbetaling, ten kantore van de ontvanger der Gemeente Papendrecht een bedrag van een duizend zeshonderd gulden te voldoen ter bestrijding van de uit het----- vorenstaande voortvloeiende ten laste der Gemeente komende kosten van onderhoud--

van de op Gemeente eigendommen rondom genoemde sterflat aan te leggen----- groenvoorzieningen met toebehoren, met dien verstande, dat koopster verplicht is om bij-- aanwijsbare verhoging der hiervoor bedoelde onderhoudskosten een naar evenredigheid-- door burgemeester en wethouders vast te stellen verhoogde jaarlijkse bijdrage te----- voldoen.-----

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en bij elke toekenning-- van een zakelijk genotsrecht hierop dient het vorenstaande --ten aanzien van de te-----

betalen jaarlijkse bijdrage zo nodig naar evenredigheid aan de opvolgende eigenaar of---zakelijk gerechtigde te worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente---Papendrecht, terwijl bij niet-nakoming van dit beding koopster op de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt ten behoeve van de Gemeente Papendrecht een door het---enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn---vereist, dadelijk opeisbare boete van tien gulden per verkochte vierkante meter grond-----verbeurt."-----

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 Papendrecht geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.-----

In een bericht van de gemeente Papendrecht, afdeling Team Veiligheid, Vergunningen,---Toezicht en Handhaving, met datum drie november tweeduizend twintig staat woordelijk:-
"De eerder opgelegde dwangsom staat niet meer te boek als beperking.-----Wel is de verwachting dat er de komende periode divers onderhoud van het complex-----nodig is, waarbij de gemeente vinger aan de pols houdt. Dit kan mogelijk in de toekomst--leiden tot beperkingen. Voor nadere informatie over het onderhoud adviseren wij contact-opnemen met de VVE."-----

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---appartementenrechten bij akte van splitsing op drieëntwintig december negentienhonderd-zesenzeventig verleden voor Th.J.J.M. Havermans, destijds notaris te Rotterdam. Een---afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te Rotterdam op-----zevenentwintig december negentienhonderd zesenzeventig, in register Onroerende-----

Zaken Hypotheken 4, deel 5361, nummer 89.-----
 Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----
 Eigenaars Flatgebouw Vrijheer van Esiaan 61 tot en met 499 (oneven nummers) te-----
 Papendrecht, gevestigd te Papendrecht, en zijn de statuten van die vereniging en het-----
 reglement van splitsing vastgesteld.-----

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

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:-----

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---
 de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.-----
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---
 de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.-----

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.-----

2.3 gebruik-----

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Papendrecht, afdeling Team Dienstverlening, met-
 datum twintig oktober tweeduizend twintig, staan er ook 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.-----

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.-----

3. Financieel-----

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----
 onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----
 Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening-
 gebracht:-----

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en---
 ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,-----

bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-verkoop). In geval van onderhandse bieding wordt voorts aan de koper in----- rekening gebracht de kosten van de door de executant in te schakelen----- advocaat en rechtbankkosten. Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend)----- verhoogd met vijfhonderd negenentwintig euro en achtendertig eurocent----- (€ 529,38) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde----- Waarde;-----

- de overdrachtsbelasting;-----
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
- de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----

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

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld----- op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk--- Wetboek: tweeduizend achthonderd achtennegentig euro en negen eurocent--- (€ 2.898,09) per dertig januari tweeduizend twintig.-----

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 tien euro en vierenvijftig eurocent----- (€ 110,54);-----
- rioolheffing: éénhonderd éénenveertig euro (€ 141,00);-----
- waterschapslasten: drieënveertig euro en negentig eurocent (€ 43,90);-----
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: tweehonderd tweeëntwintig euro en-- drieënnegentig eurocent (€ 222,93) per maand.-----

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.-----

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

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

- *afmijnen zonder afroepen*

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

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:-----

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

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.-----
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.-----
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer-----

- elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”. -----
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag--
wordt geklikt of gedrukt.-----
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via
internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele-----
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring.-
Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet-
of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader--
van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de-----
Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris-----
bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af-
te wijzen.-----
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft--
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft-----
geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die-----
Deelnemer vóór de Gunning:-----
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te---
zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;-
en-----
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing-----
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden--
is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.---
Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of-----
personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,--
komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling
van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer--
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
 9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de---
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in-----
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de-
koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering---
aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit-
de Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
 10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven,----
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem-----
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9,

tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder--- afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van----- Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en---
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)--- waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----

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

4.4 inzetpremie-----

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

4.5 legitimatie-----

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren----- door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----

4.6 gegoedheid-----

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

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

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

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

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*-----

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

4.7 gunning-----

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

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

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

4.8 risico-overgang-----

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

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

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

5.1 schriftelijke verklaring-----

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

5.2 koopovereenkomst-----

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

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

5.3 waarborgsom-----

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

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee

handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
 koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
 opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----

- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
 rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze-----
 overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
 koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
 bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

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

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw 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 tien uur en drieëndertig minuten (10:33).-----