

SBE / 20210819

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv

s-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam

Vandaag, zes augustus tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij, mr. Daan Julius Bastiaans, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

mevrouw Evelien Verbeek-van Wezep, geboren te Doornspijk op zevenentwintig oktober negentienhonderdzevenenzestig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts,

hierna te noemen: "**Verkoper**" en/of "**Schuldeiser**".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3:268 BURGERLIJK WETBOEK)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "**Rv**") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op dinsdag **zeven september tweeduizend eenentwintig** vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur), tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. 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.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons op de zevende verdieping, berging op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **'s-Lands werf 240 te 3063 GG Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie I, complexaanduiding 486-A, appartementsindex 43, uitmakende het zevenendertig/éénderduizend negenhonderdtwaalfde (37/1.912) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw, bevattende zeven en zestig woningen met bergingen, een bedrijfsruimte, veertig garages en verder toebehoren, staande en gelegen aan de 's-Lands werf 211 tot en met 308 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal

bekend gemeente Kralingen, sectie I, nummer 410, groot tweeëntwintig are (22 a);

hierna ook te noemen: "**Registergoed**", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

Enzovoorts;

hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend twintig in register Hypotheken 4 deel 77918 nummer 152 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. J.U. Stelwagen, notaris in de gemeente Epe, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per vijf augustus tweeduizend eenentwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend twintig in register Hypotheken 3 deel 77890 nummer 183, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "**Hypotheekakte**", op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Stelwagen, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "**recht van hypotheek**" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "**pandrechten**".
- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon, hierna ook te noemen: "**Schuldenaar**", aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.
- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn

gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.

- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 8

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser heeft Verkoper conform de bepalingen in de Hypotheekakte de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 9

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 10

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 11

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende hypotheeken en/of beslagen: enzovoorts.

Artikel 12

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 13

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, 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. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Van Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering."*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 14

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is 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.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 15

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het toegestane gebruik van het Registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente afgegeven verklaring, waarvan de informatie is/wordt geplaatst op de Website.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Struisenburg" van de gemeente Rotterdam. De enkelbestemming van het Registergoed is: "Wonen" en de dubbelbestemming van het Registergoed is: "Waarde-Archeologie 1".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: "woning".

Artikel 15.A

Appartementensplitsing

1. Akte van splitsing

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op zestien juni negentienhonderdtweëntachtig in deel 7484 nummer 65 van een afschrift van een akte van splitsing, op veertien juni negentienhonderdtweëntachtig verleden voor C.E. ter Veer, notaris te 's-Gravenhage.

2. Vaststelling vereniging van eigenaars

Bij de in lid 1 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de

betreffende vereniging van eigenaars opgericht: "Vereniging van Eigenaars 's-Landwerf 211 tot en met 308 Rotterdam", gevestigd te Rotterdam. Het is Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24492269, hierna genoemd: de "**vereniging van eigenaars**".

3. Wijziging splitsingsreglement

Het betreffende splitsingsreglement is gewijzigd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op dertien november negentienhonderdtweënnegentig in deel 12447 nummer 16 van een afschrift van een akte wijziging reglement van splitsing, op elf november negentienhonderdtweënnegentig verleden voor mr. E.A. Mulder, notaris te 's-Gravenhage.

4. Van toepassing zijnde Modelreglement

Bij de hiervoor in lid 3 vermelde akte is voorts van toepassing verklaard: het "Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten", zoals vastgelegd bij akte, op twee januari negentienhonderdtweënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderdtweënnegentig in deel 11905 nummer 1.

5. Wijziging splitsingsreglement

Het gewijzigde splitsingsreglement is vervolgens gewijzigd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Rotterdam in register Hypotheken 4 op twee maart negentienhonderddrieënnegentig in deel 12676 nummer 43 van een afschrift van een akte wijziging reglement van splitsing, op één maart negentienhonderddrieënnegentig verleden voor voornoemde notaris Mulder.

6. Aan- en naleving verplichtingen

Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging van eigenaars, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

7. Verklaring(en) van de vereniging van eigenaars

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

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd;
- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW, waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars, deze verklaringen hierna tezamen te noemen: de "**verklaring**", waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als bijlage (**bijlage 3**).

8. Aandeel reservefonds

In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van tweeduizend achthonderdnegeenzestig euro en twaalf cent (€ 2.869,12), waarvan blijkt uit de verklaring.

9. Verrekening (achterstallige financiële bijdrage van de vereniging van eigenaars)

De verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars bevat een opgave van de in dit artikel bedoelde bedragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

10. Voorschotbijdrage

Blijkens de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per zevenentwintig juli tweeduizend twintig een voorschotbijdrage verschuldigd van achthonderdelf euro (€ 811,00) per maand.

11. Openstaande bedragen over het lopend- en voorafgaand boekjaar

Blijkens de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft de Gerechtigde de voor het lopend boekjaar en het voorafgaand boekjaar aan de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen – voor zover die bijdragen inmiddels opeisbaar zijn geworden – nog niet geheel voldaan.

Het door de Gerechtigde aan de vereniging van eigenaars per eenendertig oktober tweeduizend eenentwintig verschuldigde bedraagt blijkens de verklaring veertienduizend achthonderdzesenzestig euro en zesenvijftig cent (€ 14.866,56).

12. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden

13. Huishoudelijk reglement

Het door de vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is gepubliceerd op de Website.

Artikel 16

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 17

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

- 1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de notaris.
- 2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire

verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 18

Bestaande erfdienstbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 17 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 77918 nummer 152). In voormelde akte staat onder meer het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"Artikel 7 - OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op één en dertig mei negentienhonderd zes en zestig verleend voor notaris L.A.J. Schuurs te Rotterdam, ingeschreven bij voormeld kadaster op diezelfde dag, in deel 3734, nummer 126.

Een tekst van bedoelde bepalingen en erfdienstbaarheden wordt aan deze akte gehecht; de bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de hiervoor bedoelde akte van levering (deel 3734 nummer 126), waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:

"4.a. dat de bebouwing op het bij deze akte behorende door de comparanten sub 1 en II gewaarmerkte tekening als kavel 1a aangeduide gedeelte van het verkochte terrein overeenkomstig aard en bestemming nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht of gebezigd dan onderscheidenlijk voor bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grondverdieping en voor bewoning op de daarboven gelegen verdieping;

b. dat de bebouwing op het op de tekening als kavel 1b aangeduide gedeelte van het verkochte terrein, overeenkomstig aard en bestemming, nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan onderscheidenlijk voor winkel, toonzaal, koffiehuis, bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grondverdieping en

voor bewoning op de daarboven gelegen verdieping;

c. dat de bebouwing, welke wordt gesticht op het op de tekening als kavel 1c aangeduide gedeelte van het verkochte terrein, overeenkomstig aard en bestemming nu of later voor geen ander doel mag worden ingericht en gebezigd dan onderscheidenlijk voor bergplaats, magazijn en stallinggarage op de begane grond en eerste verdieping en voor bewoning op de hoger gelegen verdiepingen;

d. dat het op de tekening als kavel 1 aangeduide gedeelte van het verkochte terrein niet mag worden bebouwd doch naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden;

e. dat op de eerste verdieping van de sub c genoemde bebouwing slechts één dienstwoning mag worden gemaakt; het vloeroppervlak daarvan mag niet groter zijn dan negentig vierkante meter. Deze dienstwoning mag uitsluitend ter beschikking worden gesteld aan personen, die werkzaam zijn in de bebouwing op het verkochte;

f. dat van het verkochte terrein de kavels 1a, 1b en 1c volledig moeten worden bebouwd;

g. dat de gevelhoogte van de bebouwing, op de kavels 1a en 1b alsmede van die boven de aangrenzende te overbouwen strook grond der gemeente Rotterdam, niet meer dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. en niet minder dan acht meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. mag bedragen;

h. dat de gevelhoogte van de bebouwing op kavel 1c, alsmede boven de aangrenzende te overbouwen aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorende strook grond, over een breedte van twaalf centimeter uit de voorgeschreven voorgevelrooilijn van 's- Lands Werf niet meer dan negen en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. en niet minder dan acht en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. mag bedragen, terwijl de gevelhoogte van de bebouwing boven het resterende gedeelte van evenbedoelde strook grond geen grotere hoogte mag verkrijgen dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.;

i. dat van kavel 1 de op de tekening met de letter f aangeduide strook grond mag worden overbouwd, met dien verstande, dat de onderkant van de overbouwing niet lager mag reiken dan vijf meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.; de gevelhoogte van deze overbouwing zal over een breedte van twaalf centimeter gemeten uit de zuidelijke en westelijke grenzen van kavel 1c geen grotere hoogte mogen verkrijgen dan negen en dertig meter vijftig centimeter boven N.A.P. en boven het resterende gedeelte van de bedoelde strook grond geen grotere hoogte dan negen meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P.;

j. dat de sub g tot en met i genoemde gedeelten van de bebouwing horizontaal moeten worden afgedekt;

k. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers ervan zal worden voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, naar genoegen van Burgemeester en Wethouders, in het bijzonder wat betreft inrichting capaciteit en toegang;

l. dat kavel 1, welke naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden, voor rekening van de koper van de aangrenzende openbare weg en het openbaar plantsoen moet worden afgescheiden en te allen tijde

afgescheiden gehouden op een door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, zullende, zo de koper ingebreke mocht blijven, de gemeente – ook zonder rechterlijke tussenkomst – zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koper aan de gemeente verschuldigde van hem te vorderen;

m. dat, indien een boven het terrein uitstekende afscheiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt gemaakt, die afscheiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter, met dien verstande dat deze maximummaat mag worden overschreden, wanneer de afscheiding uit een levende haag bestaat;

n. dat de ruimten onder de eerste woonlaag van de bebouwing slechts mag worden gebruikt als berg ruimten, behorende bij de daarboven gelegen woningen dan wel als bij woningen behorende stallingruimten voor personenauto's;

o. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

p. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de bouwmuren op het verkochte voor rekening van de koper naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

q. dat de koper gehouden is ervoor in te staan, dat het gebouw nimmer zal zijn gesplitst in appartementen, overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

- 1. er een vereniging bestaat van eigenaren der appartementen, waarin het gebouw is gesplitst, overeenkomstig het bepaalde onder ten eerste in het tweede lid van artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;*
- 2. het, volgens het in artikel 638f ten vierde van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren;*

r. dat in en op de op de tekening met de letter e aangeduide aan de Gemeente in eigendom toebehorende strook grond, door en voor rekening van de koper een gefundeerde keermuur met daarop dekzerken moet worden gemaakt, zulks naar het ontwerp van en in overleg met de Dienst van Gemeentewerken;

s. dat een jaar na de voltooiing van de sub r genoemde keermuur cum annexis deze door de koper aan de Gemeente zal worden opgeleverd, waarna het onderhoud ervan door en voor rekening van de Gemeente zal worden uitgevoerd;

t. dat de koper moet gedogen, dat de Gemeente ten behoeve van het onderhoud van de aangrenzende keermuur te allen tijde toegang zal hebben tot het nabij die keermuur gelegen, onbebouwd blijvende gedeelte van het verkochte terrein;

u. dat Burgemeester en Wethouders onder verwijzing naar deze akte toestemming kunnen verlenen af te wijken van de voorschriften omtrent de bebouwingsmogelijkheden, zoals sub a tot en met j omschreven, aan welke toestemming voorwaarden en bedingen kunnen worden verbonden, welke mede

betrekking hebben op het betalen van een bedrag dat, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, in overeenstemming zal zijn met de ter effectueering van meerdere bebouwing toe te laten meerdere bebouwingsmogelijkheid, zulks op basis van het ten dage van de aanvang der uitbreiding geldende prijspeil;

v. dat Burgemeester en Wethouders van de onder a tot en met k opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt – met uitzondering voor wat het sub k bepaalde betreft - geacht te zijn verleend voor zover het goedgekeurde en uitgevoerde ontwerp afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt niet voor latere verbouwingen of herbouw;

5. dat, bij overtreding of niet-nakoming van de sub 4a tot en met t gestelde voorwaarden, de koper voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van vijfduizend driehonderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

6. dat, onverschillig of het sub 7 bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub 4 a tot en met t op de koper gelegde verplichtingen – voor wat het bepaalde sub 4r en 4s betreft alleen zolang de daarin bedoelde keermuur nog niet aan de gemeente Rotterdam is opgeleverd – op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 5 bepaalde boeten, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

7. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4a tot en met v (het gestelde sub 4r en 4s alleen zolang de daarin bedoelde keermuur nog niet aan de gemeente Rotterdam is opgeleverd) 5 en 6 gestelde voorwaarden worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend verklaard, een en ander op straffe van een boete van drie en vijftig duizend gulden, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 7 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van drie en vijftig duizend gulden, ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoëven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard;"

(enzovoorts)

"Tenslotte verklaarden de comparanten sub I en III, handelende als gemeld, te zij overeengekomen als volgt:

Ten behoeve van de op de tekening als kavels 1a, 1b en 1c aangeduide gedeelten van het bij deze akte overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 410 als heersend erf en ten laste van een ten noorden onderscheidenlijk ten oosten daarlangsstrekkende, aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorende strook grond ter grootte van zeven en zestig centiaren, welke deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Kralingen sectie I nummer 413 als lijdend erf, hetwelk op de tekening is aangeduid met de letter d, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouw mede inhoudende het recht tot het hebben en behouden op en in het lijdende erf van bij die overbouwing behorende steunpunten, met dien verstande, dat de onderkant van de overbouwing niet lager mag reiken dan vijf meter vijf en veertig centimeter boven N.A.P. en overigens onder de voorwaarden zoals die hierboven sub A 4g, 4h en 4p ten aanzien van de overbouwing zijn gesteld;"

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat 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). 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 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).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 19

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde en zijn gezin)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde en zijn gezin.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde 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 Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper tot ontruiming.

Artikel 20

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet invoeren (artikel 3:264 lid 1 BW)

De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat op het moment van het bekend maken van de Verkoop er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) het Registergoed, zodat de Verkoper niet het verlof heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 21

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 BW.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

Artikel 22

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheek van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde

verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 23

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadsgelden.

Artikel 24

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 25

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 26

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een Internetveiling
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 27

Bieden

Tijdens de Veiling kunnen biedingen uitsluitend gedaan worden via de Website.

Artikel 28

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 29

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 30

Gegoeedheid

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekken 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.

Artikel 31

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 32

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan de notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 33

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 34

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen:

“Beslaglegger”). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 35

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 36

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 37

Waarborgsom

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

Artikel 38

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 36 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met 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 Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt

de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 39

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 40

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- plaats via internet op 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. Registratienotarissen:
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).

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 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 aantoonde 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 8 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 8, 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.

VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 41

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object
Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 42

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper;
3. de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars.

Artikel 43

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijfenveertig minuten.