



RoX Legal B.V.

RvH/DH/23.5221

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 JULI 2023)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Loosdorp 2 te Leerdam** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, acht juni tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria —
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te —
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde —
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van —
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker —
werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., —
statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, —
ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 70322007, —
verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 —
Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren —
van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal —
beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke —
Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het —
bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. —
De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig, vanaf —
dertien uur en dertig minuten, geheel via internet via de website —
<www.openbareverkoop.nl>. —
Het betreft de volgende registergoederen: —
een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en —



verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam** kadastraal —
bekend gemeente **Leerdam**, sectie **H** nummers **67** en **76**, tezamen groot één hectare —
negenenvijftig are en vijfentwintig centiare (1 ha 59 a 25 ca), —

zijnde - gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 67 gedeeltelijk belast met: —

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet —
Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente —
Leerdam, gevestigd te Leerdam, met als adres 4141 DA Leerdam, Dokter Reilinghplein —
1; —

- opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: —
NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den —
IJssel, Rivium Quadrant 75; —

gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 76 gedeeltelijk belast met een —
opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV Eneco, —
gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, Rivium —
Quadrant 75; —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te —
stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE — AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

een perceel bedrijfsterrein met de daarop staande opstallen, parkeerplaatsen en —
verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Loosdorp 2 te 4143 LT Leerdam** —
kadastraal bekend gemeente **Leerdam**, sectie **H** nummers **67** en **76**, tezamen —
groot één hectare negenenvijftig are en vijfentwintig centiare (1 ha 59 a 25 ca), —
zijnde - gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 67 gedeeltelijk —
belast met: —

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke —
rechtspersoon: de gemeente Leerdam, gevestigd te Leerdam, met als adres —
4141 DA Leerdam, Dokter Reilinghplein 1; —

- opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze —
vennootschap: NV Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 —
LC Capelle aan den IJssel, Rivium Quadrant 75; —



gemeld perceel gemeente Leerdam sectie H nummer 76 gedeeltelijk belast met een —
opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: NV —
Eneco, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 2909 LC Capelle aan den IJssel, —
Rivium Quadrant 75; —

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande —
roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot —
niet-bewoning bestemde onroerende zaak. —

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve —
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van —
het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —

inzet en afslag beide op twaalf juli tweeduizend drieëntwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten —
(13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet —
zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze —
bijzondere veilingvoorwaarden. —

Tot en met zevenentwintig juni tweeduizend drieëntwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Extra 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). —

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 via een acte de —
command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij —
heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die —
Deelnemer vóór de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig —
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of —



personenvennootschap; en _____

- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in _____ overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van _____ command casu quo 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE _____ van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____ De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor _____ zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te _____ worden begrepen: _____



- a. **Akte de command** _____
 de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in _____
 artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder _____
 eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen _____
 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- b. **Gunning** _____
 de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
 Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen _____
 Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand —
 komt; _____
- c. **Website** _____
 de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites _____
 waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen _____
 worden gedaan. _____
- E. Verloop van de veiling _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het _____
 Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom. _____
 Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris —
 mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. _____
 Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk —
 het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit _____
 hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen _____
 dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De _____
 Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden _____
 plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de _____
 Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van _____
 maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan —
 vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou —
 worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel —
 de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het _____
 gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden _____
 vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere _____
 veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts —
 voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te —
 allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
 voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct _____
 voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. —
 Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake —
 het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft —
 voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te —

- beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijktens het proces-verbaal van de _____
veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, _____
gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil _____
constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een _____
mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze _____
Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is _____
geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper _____
zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of _____
hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van _____
het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen _____
te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, _____
waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft _____
plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft _____
plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende _____
beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door _____
Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang _____
welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te _____
kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te _____
verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het _____
Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en _____
ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot _____
gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, _____
Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor _____
de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft _____
verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke _____
incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze _____
incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer _____
de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te _____
trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in _____
de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder _____
nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de _____
verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op _____
grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van _____



- Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te _____
verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van _____
de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 _____
AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop _____
over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is _____
goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico _____
draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij _____
een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____
herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Aangezien het geen voor bewoning bestemd Registergoed betreft, is het _____
Registergoed voor risico van de Koper per de Gunning. Tot de Gunning komt _____
het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde. _____
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden _____
en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om _____
het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____
voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____
nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de _____
schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse _____
verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) _____
ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na _____
de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter _____
voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de _____
koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog _____
toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling _____
van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende _____
kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd _____
door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris. _____
14. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om _____
de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te _____
ontbinden. _____
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in _____
afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom _____
(waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden _____
geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent _____
(15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ _____
15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de _____
afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper _____
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____



- Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen —
tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft —
gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal —
pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 —
AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. —
De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de —
Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt —
artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft —
geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de —
koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de —
fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank —
als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden —
gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld —
en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de —
Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige —
ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per —
jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de —
Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is —
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —
- G. Belasting —
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel —
overdrachtsbelasting verschuldigd. —
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd —
door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan —
Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan —
overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de —
heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting —
verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper —
verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten. —
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de —
verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. —
- Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat —
door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van —
de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting —



- 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen. _____
- H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____
- Voor rekening van Koper komen alle kosten waaronder begrepen, doch niet beperkt — tot het notarieel honorarium, de publicatiekosten (advertenties, veilingbiljetten en — veilingnotities), de kosten van het internetplatform, afslagersloon, de inzetpremie — (één procent (1%) van de hoogst geboden inzetsom), bezichtigingskosten, de — griffierechten, kosten van de advocaat en daarmee samenhangende kosten, voorts — de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de — kosten voor het uitbrengen van exploiten en verdere kosten om tot de veiling te — geraken, de kosten van doorhaling van hypotheeken en beslagen, de eventuele — kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen een eventueel vonnis tot — ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele — huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe — sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde — omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%). _____
- Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____
- De inzetpremie komt voor rekening van Koper. _____
- Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de — inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de — Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de — inzetpremie. _____
- I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____
- In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan — uiterlijk zes (6) weken na de veiling. De Koopprijs tezamen met alle kosten van de — veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of — op tweeëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig, voor des middags twaalf uur, — ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, — welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan — de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie — zulks behoort. _____
- Koper is vanaf datum van gunning dan wel, in geval van een onderhandse executie — op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, vanaf datum van goedkeuring — door de rechter van de koopovereenkomst tot aan de betaaldatum een rente van — drie procent (3%) verschuldigd over de koopsom. _____
- Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke — betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, — zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk — risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening — van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____
- Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op — het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn — gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto- — opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is _____



overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris —
deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening —
door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van —
hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door —
het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag —
daarom niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de _____
netto-opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring _____
terzake zal afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot —
het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven —
van de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de _____
inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het _____
Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is _____
voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de —
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling _____
plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de —
voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene —
Voorwaarden van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper _____
gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, —
zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn _____
(Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van —
de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend - —
als volgt: verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de _____
executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel —
3:264 van het Burgerlijk Wetboek. _____
De aan Verkoper bekende huurovereenkomsten worden gerespecteerd. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de —
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid _____
wordt aan de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van —
de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de _____
executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming —
van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige —

andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk —
ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te —
zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op —
huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat —
huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper —
zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, —
eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en —
pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn —
afgestaan, casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt —
geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico —
ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het —
Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de —
Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de —
feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder —
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de —
Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop —
bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het —
Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt —
gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, —
servicekosten en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing —
zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, —
waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de —
vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze —
onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 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. Koper is zich in dat —
kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van —
de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat —
betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig —
onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed —
rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te —
worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke —



Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, —
buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn —
in deze 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 voortkomt in de laatste titel —
van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed —
weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —

Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen —
akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van —
rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover —
genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van —
rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen —
die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan —
geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij —
de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend —
te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van —
levering op dertien september tweeduizend zeven verleden voor mr. W. van —
Leussen, (destijds) notaris te Giessenlanden, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers —
op veertien september tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 53079, —
nummer 122. —

L. Energielabel —
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit —
tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht —
worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de —
eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd —
label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken —
verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de —
overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover —
geëxecuteerde dit heeft nagelaten. —

M. Voorbehoud recht van beraad —
De verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en —
afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de —
verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de —
executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te —
maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de —
veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage II). —

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
aanhef van deze akte. —

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. —



De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op — de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in — te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____