

Anjerstraat 140, 3333GE ZWIJNDRECHT (45384)



Galerijwoning
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met toebehoren en
bergruimte op de begane grond



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met toebehoren en bergruimte op de begane grond, plaatselijk bekend 3333 GE Zwijndrecht, Anjerstraat 140, kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D, complexaanduiding 5128-A, appartementsindex 15, uitmakende het tien/driehonderd zesde gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en erf, bevattende dertig woningen alle met berging of garage, alsmede acht garages, plaatselijk bekend Anjerstraat 80 tot en met 168 (even nummers), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie D nummer 4682, groot acht are en acht en negentig centiare;



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 3 november 2021
Inzet	woensdag 3 november 2021 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 3 november 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Van der Valk Netwerk Notarissen Tuinlaan 82 3111 AW Schiedam T: 010 427 44 44 F: 010 427 44 00 E: info@vandervalknotarissen.nl
Behandelaar	D. Peters



Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Zwijndrecht, sectie D, complexaanduiding 5128A, index 15



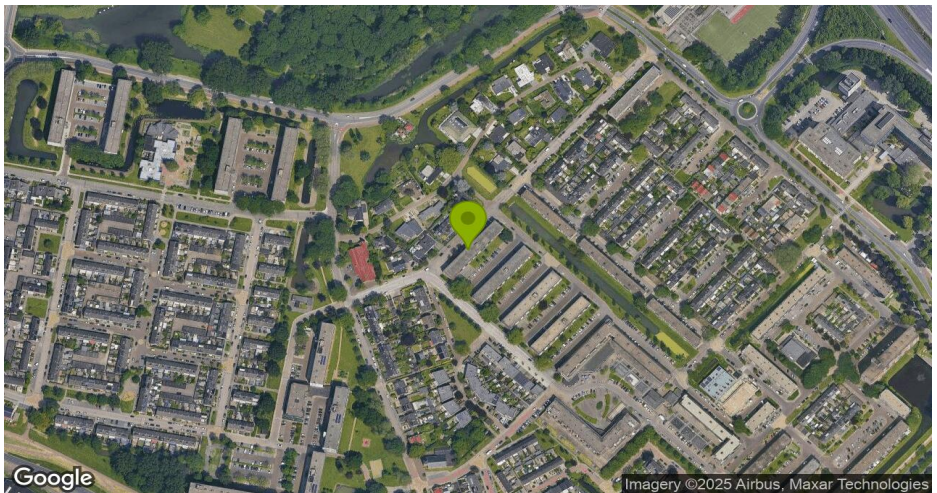
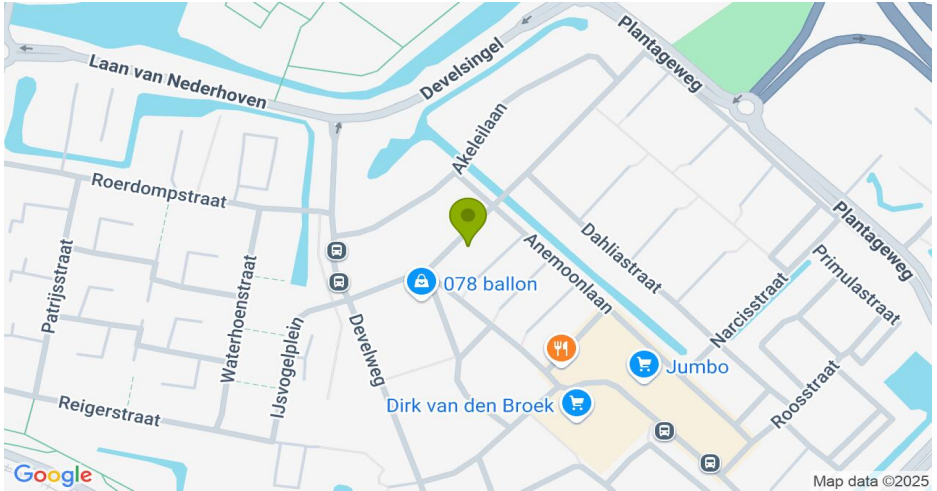
Financieel

Lasten

Bijzonderheden

Verkoper zal eerst tot mogelijke gunning van het registergoed overgaan nadat de koper de verschuldigde waarborgsom in handen van de notaris heeft gestort, casu quo door de koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom. Er is geen inzetpremie verschuldigd als de inzetter ook de koper is. Als er niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. Aanvaarding en betaling koopenningen: 15 december 2021. Een ieder kan tot en met 19 oktober 2021 een schriftelijk bod uitbrengen. Ongetekende biedingsformulieren worden echter niet geaccepteerd. Een bieding zal slechts kunnen worden geaccepteerd indien koper alle op de veiling betrekking hebbende kosten voor zijn/haar rekening neemt.





Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45384.pdf



Dossiernummer: 2021C1092309dp

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder Anjerstraat 140 te Zwijndrecht

Heden een oktober tweeduizend een en twintig (01-10-2021) -----
verklaar ik, mr. Jeroen Johann Cornelius Krabbendam, notaris te Schiedam: -----
Opdrachtgever -----
de naamloze vennootschap, genaamd: **ASR Levensverzekering N.V.**, statutair -----
gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 10, -----
ingeschreven op vier en twintig mei negentienhonderd een en twintig in het -----
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30000847 -----
hierna te noemen: 'de verkoper', -----
heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna
omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 --
Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve ----
hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. -
Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn
door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek
van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee ----
worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper. Deze
voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen:
'de website' of 'openbareverkoop.nl'. -----
Deze akte heeft de volgende indeling: -----
1. Algemene informatie -----
2. Informatie over het registergoed -----
3. Financieel -----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling) -----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop) -----
1. Algemene informatie -----
1.1 datum en plaats -----
De executoriale verkoop vindt plaats op drie november tweeduizend een en twintig --
om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Vendu Veilinghuis
Rotterdam, Kipstaart 54 voor mij, notaris, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de ----
executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als -----
bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----
1.2 registergoed -----
Het registergoed is: -----
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
woning op de tweede verdieping met toebehoren en bergruimte op de -----



begane grond, plaatselijk bekend **3333 GE Zwijndrecht, Anjerstraat 140**, ----
kadastraal bekend gemeente **Zwijndrecht**, sectie **D**, complexaanduiding ----
5128-A, appartementsindex **15**, uitmakende het tien/driehonderd zesde ----
gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond ----
en erf, bevattende dertig woningen alle met berging of garage, alsmede acht ----
garages, plaatselijk bekend Anjerstraat 80 tot en met 168 (even nummers), ----
ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie **D** ----
nummer **4682**, groot acht are en acht en negentig centiare; ----
hierna te noemen: 'het registergoed'. ----

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is: ----
de heer **Melvin Verheij**, geboren te Rotterdam op vier en twintig juli ----
negentienhonderd zeven en tachtig (24-07-1987), wonende te 3333 GE Zwijndrecht,
Anjerstraat 140, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van artikel ----
1:80a van het Burgerlijk Wetboek, ----
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'. ----
De eigenaar is ook de schuldenaar. ----

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op een mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. R.
Dovianus, notaris gevestigd te Dordrecht. Een afschrift van deze akte is ----
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee mei tweeduizend ----
twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 61424, nummer 47. ----
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs. ----

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek ----
gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot een honderd ----
vijf en twintig duizend euro (€ 125.000,00). ----
Dit blijkt uit een akte op een mei tweeduizend twaalf verleden voor mr. R. Dovianus,
notaris gevestigd te Dordrecht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de ----
openbare registers van het kadaster op twee mei tweeduizend twaalf, in register ----
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 63767, nummer 96, deze akte hierna te ----
noemen: 'de hypotheekakte'. ----
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op: ----
roerende zaken die volgens verkeersopvatting dan wel door de rechthebbende ----
bestemd zijn het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn ----
te herkennen, ----
hierna te noemen: 'het pandrecht'. ----
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling
van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en ----
kosten. ----

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang. ----



1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- energielabel

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



2.2 juridische informatie

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte op vijf en twintig september negentienhonderd zeven en zestig verleden voor H. van Steeg, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is overgeschreven in ten voormalig hypotheekkantore te Dordrecht in register Hypotheken 4, deel 1335, nummer 25, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"11. Het onderhoud van het openbaar groen behorend bij de op de hiervoor onder D-I en D-II omschreven bouwterreinen te stichten flatgebouwen, welk openbaar groen een totale oppervlakte zal hebben van ongeveer twee en dertig are voor zover het onder D-I omschreven bouwterreinen –complex betreffende en van ongeveer één are dertig centiare voor zover het onder D-II omschreven bouwterreinen complex betreffende, zal niet door de Gemeente Zwijndrecht plaatsvinden, mits één en ander zal geschieden op een wijze als door Burgemeester en Wethouders van Zwijndrecht goedgekeurd. Indien het onderhoud naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van Zwijndrecht te wensen overlaat, zal de gemeente Zwijndrecht dit onderhoud aan zich trekken tegen een door de koopsters of haar rechtverkrigende(n) te betalen vergoeding van vijftig cent (f0,50) per centiare per jaar.

F. Op de bij deze akte in eigendom overgedragen percelen grond zijn of worden de onder A-1 en A-2 omschreven opstallen gesticht, van welke opstallen, conform de door de Gemeente Zwijndrecht afgegeven bouwvergunningen:

1. balcons, dakgoten, daklijsten, naar buiten draaiende ramen, deuren en dergelijke zich, ter plaatse als op de aan deze akte gehechte situatietekening schetsmatig met blauwe arcering aangegeven mogen bevinden – en aldaar op de voor de Gemeente Zwijndrecht minst bezwarende wijze door of vanwege de koopsters of haar rechtverkrigenden worden onderhouden of vervangen – boven de aan de Gemeente Zwijndrecht in eigendom verblijvende grond;

2. galerijen, balcons, dakgoten, daklijsten, naar buiten draaiende ramen, deuren en dergelijke zich, ter plaatse als op de aan deze akte gehechte situatietekening en schetsmatig met zwarte arcering aangegeven, mogen bevinden – en aldaar op de voor de Gemeente Zwijndrecht minst bezwarende wijze door of vanwege de koopsters of



haar rechtverkrigenden worden onderhouden of vervangen – boven
 de aan de Gemeente Zwijndrecht in eigendom blijvende grond;
 3. a. luifels, galerijen, balcon, dakgoten, daklijsten naar buiten
 draaiende ramen, deuren en dergelijke zich, ter plaatse als op de
 aan deze akte gehechte situatietekening schetsmatig met paarse
 arcering aangegeven, mogen bevinden – en aldaar op de voor de
 Gemeente Zwijndrecht minst bezwarende wijze door of vanwege
 de koopsters of haar rechtverkrigenden worden onderhouden of
 vervangen – boven de aan de Gemeente Zwijndrecht in eigendom
 verblijvende grond;
 b. kolommen met funderingen ter ondersteuning van de onder 3.a.
 bedoelde luifels zich mogen bevinden – en aldaar op de voor de
 gemeente Zwijndrecht minst bezwarende wijze worden
 onderhouden, hersteld of vervangen – boven en in de aan de
 Gemeente Zwijndrecht in eigendom verblijvende grond.
 Het hebben, houden, onderhouden en vervangen van de hiervoor onder
 F1, F2 en F3 bedoelde voorzieningen in of aan gevels van de op de in
 eigendom overgedragen percelen grond gestichte of te stichten gebouwen
 zal, mits worden gebouwd conform de door de Gemeente Zwijndrecht
 afgegeven bouwvergunningen, ongeacht de afstand van de gevels tot de
 grens van de gemeente eigendommen, niet als strijdig worden beschouwd
 met het dienaangaande in de wet bepaalde.”
 Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de
 koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de
 gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin
 van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het
 uitbrengen van een bod.
 Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten
 geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de
 veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid
 3 van de AVVE).
 - **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**
 Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed
 bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit
 blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In
 verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Zwijndrecht geïnformeerd naar
 de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
 Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt
 verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend
 zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
 De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden
 bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die
 niet zijn ingeschreven.
 De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet



kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- **appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen en twintig februari negentienhonderdtachtig verleden voor notaris W.J. Mekking, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is overgeschreven in tachtig voormelde openbare registers op zeventien maar negentienhonderd tachtig in register Hypotheken 4, deel 6678, nummer 53. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24470806.

- **verklaring vereniging van eigenaars**

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

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

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- **toestemming vereniging van eigenaars**

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Zwijndrecht, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur door onbekende huurders, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

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

3. Financieel



3.1 kosten en heffingen

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

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

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 afwijking op de AVVE

- In afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt het volgende: De koper dient aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs met een minimum bedrag groot vijftien duizend euro (€ 15.000,00);
- In afwijking van artikel 5 van de AVVE staat verkoper biedingen namens één of meer anderen niet toe, behoudens biedingen welke worden gedaan namens een door bieder, direct dan wel indirect, rechtsgeldig vertegenwoordigde rechtspersoon.
- In afwijking van artikel 7 van de AVVE heeft de inzetter geen recht op een inzetpremie indien het registergoed door de verkoper niet wordt gegund dan wel dat de inzetter gelijk is aan de afmijner.

4. 1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

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



3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
 4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en
het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via
internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven
telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de
registratieverklaring te legaliseren.
 5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een
natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de
invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de
registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven
mobiele telefoonnummer.
 6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig
voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het
registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
 7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de
handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de
biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend
euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in
de zin van artikel 14 van de AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de
volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet
worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via
internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door
NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de
deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste
bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden
gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de
veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de
notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn
verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in
de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de
internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie
beslist de notaris.
 4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar
hiervan wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen
in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van
deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.



5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bid'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens



- de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
- Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgehoorzaamheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 - Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.
- 4.4 legitimatie**
- De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.
- 4.5 Gegoedheid**
- De goedgehoorzaamheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
 - een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
 - aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg
- In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.
- 4.6 Gunning**
- Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.
- Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.
- 4.7 risico-overgang**
- Het registergoed is geen tot bewoning bestemd aandeel in een onroerende zaak.



Op grond van artikel 19 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper ---
vanaf het moment van gunning.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

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

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt ---
het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij ---
artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de ---
koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend ---
door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op ---
eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen ---
op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de ---
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te ---
leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter ---
goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst ---
tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan ---
hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet ---
op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. ---
Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane ---
schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 ---
van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen ---
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter ---
deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de ---
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de ---
bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

**Ondertekening**

Deze akte is verleden te Schiedam op de datum aan het begin van deze akte
vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om
Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door
of namens de verkoper.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

