



Van Heeswijk Notarissen N.V.

RvH/SH/78706

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 24 januari 2018)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Van Elburgstraat 25 te 's-Gravenhage** 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, twintig december tweeduizend zeventien, verscheen voor mij,

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, de naamloze vennootschap: Van Heeswijk -----  
Notarissen N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 CN -----  
Rotterdam, "Central Plaza Tower A", Weena 592, ingeschreven in het handelsregister bij  
de Kamer van Koophandel onder nummer: 24369941, 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 het -----  
hierna te vermelden registergoed (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 vierentwintig januari tweeduizend achttien, --  
vanaf veertien uur (14:00 uur), geheel via internet via de website -----  
<[www.nationalevastgoedveiling.nl](http://www.nationalevastgoedveiling.nl)>. -----  
Het betreft het volgende registergoed:-----  
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Loosduinen**, sectie **M**, complexaanduiding -----*



**2507-A appartementsindex 2, omvattende:**-----

- a. *het één/tweede (1/2<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand aan de Van Elburgstraat 25/27 te 's-Gravehage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie M, nummer 2371, groot één are en achtentwintig centiaren (1a, 28ca); en*-----
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning met balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Van Elburgstraat 25 te 2552 VJ 's-Gravenhage,*-----

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed 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:-----

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie M, complexaanduiding 2507-A appartementsindex 2, omvattende:*-----

- a. *het één/tweede (1/2<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand aan de Van Elburgstraat 25/27 te 's-Gravehage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie M, nummer 2371, groot één are en achtentwintig centiaren (1a, 28ca); en*-----
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning met balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Van Elburgstraat 25 te 2552 VJ 's-Gravenhage,*-----

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 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.veilingnotaris.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 vierentwintig januari tweeduizend achttien geheel via ---  
internet via < www.nationalevastgoedveiling.nl >, via welke website vanaf -----  
veertien uur (14:00 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 negen januari tweeduizend achttien kunnen conform de -----  
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. -----

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden NVV -----

Slechts voor een ordentelijk verloop van de veiling via de Website zijn op deze --  
openbare verkoping van toepassing de artikelen 3, 15, 24 en 25 van de -----

**ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN MET INTERNETBIEDEN** ----

2015 (verder te noemen: AVVI) van de Stichting tot bevordering van -----

onafhankelijke veilingen met internetbieden, vastgesteld bij akte verleden op ----  
éénendertig december tweeduizend veertien ten overstaan van mr. M.R.H. -----

Krans, notaris te Rotterdam, welke akte houdende de AVVI op twee januari ----  
tweeduizend vijftien bij afschrift zijn ingeschreven in register Hypotheken 4, ----

gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare -----  
Registers, in deel 65530, nummer 153. Genoemde artikelen worden geacht -----

woordelijk in deze veilingvoorwaarden te zijn opgenomen en derhalve integraal -  
onderdeel van deze Veilingvoorwaarden uit te maken. -----

Daarbij gelden nog de volgende bepalingen, waarbij de begrippen van de AVVI -  
van toepassing zijn, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde begrippen -  
in deze Veilingvoorwaarden:-----

1. Enkel na een verzoek daartoe van de Notaris maakt de Platformnotaris -

na de Veiling een proces-verbaalakte op waarin hij het resultaat van de --

Biedingen op de Website bevestigt, inclusief vermelding van de Hoogste

Bieder, diegene die het op een na hoogste Bod en diegene die het op ----

twee na hoogste Bod op de Veiling heeft uitgebracht, en daarnaast -----

constateert dat:-----

- er zich geen onregelmatigheden op de Website tijdens -----

Veilingperiode hebben voorgedaan;-----

- het Biedproces niet gemanipuleerd is;-----

- de Biedgegevens tijdens of na de Veilingperiode niet zijn -----

gewijzigd; en -----

- de gegevens die de Notaris tot zijn beschikking heeft gehad, -----



- tijdens de Veilingperiode niet toegankelijk zijn geweest voor de --  
Verkoper, het Veilinghuis, de Bieders en/of de Geregistreerden. --  
In geval de Notaris een voor hem evident foute Bieding heeft laten -----  
schrapen overeenkomstig de Veilingvoorwaarden, zal de -----  
Platformnotaris dat in zijn proces-verbaalakte constateren. -----
2. Bieden is alleen mogelijk op de Website gedurende de Veilingperiode en  
wel met inachtneming van het Biedprotocol. Indien conform artikel 15 --  
AVVI een borg wordt verlangd, kan een Geregistreerde alleen een Bod --  
uitbrengen als de Notaris deze borg van de Geregistreerde op de -----  
Kwaliteitsrekening heeft ontvangen. -----
  3. Tijdens de Inzet kan via de Website statisch en automatisch worden -----  
geboden. Een statisch Bod is een Bod via de Website waarbij de Bieder --  
een Bod overbiedt met het minimaal door de Website aangegeven -----  
hogere bod. Een automatisch Bod is een Bod via de Website waarbij de --  
Bieder aangeeft welk Bod hij maximaal voor het Registergoed wil doen. --  
Na een overbieding door een andere Bieder, biedt de Website -----  
onmiddellijk namens de Bieder het minimaal hogere Bod. De Website --  
biedt automatisch voor de Bieder door, tot het maximumbod is bereikt. --  
Mocht een andere Bieder een statisch Bod plaatsen, gelijk aan het -----  
maximum van het eerder door de Bieder geplaatste automatische Bod, --  
dan gaat het automatische Bod voor het statische Bod. Indien meerdere --  
bieders een automatisch Bod plaatsen met een gelijk maximumbod, dan --  
gaat die Bieder voor die als eerste het betreffende automatische Bod ----  
heeft gedaan. De Biedgegevens zijn hierbij leidend. Tijdens de Afslag kan  
alleen statisch worden geboden via de Website door het uitbrengen van --  
een statisch Bod via de knop met de tekst: "MIJN". -----
  4. Een Bod kan niet ongedaan gemaakt worden. Een Bieder kan zich niet --  
beroepen op bied-/intoetsfouten. -----
  5. De Inzet wordt automatisch met twee minuten verlengd indien er in de --  
laatste drie minuten voor het einde van de Inzet een nieuw Bod wordt --  
gedaan. -----
  6. Het uitbrengen van een Bod geldt, ongeacht of er volgens de Bieder ----  
sprake is van een vergissing of van een bied-/intoetsfout, als een -----  
wilsverklaring van de Bieder als bedoeld in artikel 3:33 Burgerlijk -----  
Wetboek. -----
  7. In geval van discussie over het tijdstip waarop een Bod is -----  
binnengekomen, alsmede in geval van enige storing van de door het ----  
Veilinghuis beheerde elektronische omgeving of andere storing als -----



gevolg waarvan de Website tijdens de Veilingperiode niet naar behoren --  
functioneert of offline is, beslist de Notaris, waarbij hij onder meer mag -  
afgaan op de Website al dan niet in combinatie met de proces- -----  
verbaalakte van de Platformnotaris.-----

8. De Platformnotaris verstrekt op verzoek van de Notaris ten aanzien van  
een Bieder de in artikel 3 lid 2 van de AVVI bedoelde gegevens van: -----  
- diegene die namens een in artikel 3 lid 2 onder b, c of d van de ---  
AVVI bedoelde Gegadigde de Registratie heeft getekend; of-----  
- de gevolmachtigde die namens een in artikel 3 lid 2 AVVI -----  
bedoelde Gegadigde de Registratie heeft getekend.-----
9. Iedere Bieder geeft onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker die -  
op dat moment werkzaam is op het kantoor van de Notaris om namens -  
hem de proces-verbaalakte ten bewijze van instemming mede te -----  
ondertekenen. -----

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. Voor zover in verband met het bieden via internet ook bepaalde ----  
artikelen uit de AVVI van toepassing zijn verklaard, zijn de in de AVVI -----  
gebruikte begrippen slechts voor de uitleg van die artikelen en de daaraan -----  
toegevoegde bepalingen in sub C van deze bijzondere veilingvoorwaarden van --  
toepassing, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde begrippen in de ---  
Veilingvoorwaarden.-----

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 de optelsom van het afmijnbedrag en 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 -----blijkens 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 voor het verstrijken --van de beraadstermijn 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. -----

Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende -  
voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper ---  
daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar --  
rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten -----  
aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder  
moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te ---  
gaan.-----

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. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is  
van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van -----  
Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE  
doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis -  
het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur,  
tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het  
voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de --  
geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de -----  
Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel -----  
6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning ---  
niet tot stand zou zijn gekomen. -----

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 beslaggeving. 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. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder -- trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door - Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet --- bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper ----- komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn ----- onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen ---- daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee ----- geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen. ----
15. 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. -----
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip ----- van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk ---- verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen --- maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal ---- Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel - 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst ----- verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een ----- openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of ----- geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft -- plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen ---



van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde ----- veilingkosten.-----

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 tien procent ---- (10%) 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 aanbetsaling 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 - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) 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 éérentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

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.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende



verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over ---  
het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend  
alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging  
van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars van Elburgstraat 25/27*") en het daaraan --  
voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het -----  
breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als -----  
zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de ---  
wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als -----  
rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo -----  
onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de ----  
reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de -----  
appartementsrechten komen. -----

- I. Betaling Koopprijs en veilingkosten -----
- In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden -----  
voldaan uiterlijk vier (4) 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 twintig februari tweeduizend achttien, 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. -----
- 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 voor het lenen van geld onder -----  
hypothecair verband en het doen van offertes daartoe van Schuldeiser --  
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 (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: -----  
debiteur staat ingeschreven en het is voorts (mogelijk) verhuurd en/of in  
gebruik gegeven aan een derde. -----  
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. -----  
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden -----  
ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal  
zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. 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:-----
- (i) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negentien augustus  
negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor mr. H.P. Schotanus, -----  
destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is -----  
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de -----  
Openbare Registers te 's-Gravenhage op twintig augustus -----  
negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 6165, ---  
nummer 6. -----
  - (ii) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op zestien --  
november negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. H.P. ----  
Schotanus, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift



is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de -----  
Openbare Registers te Rijswijk op zestien november negentienhonderd -  
drieënzeventig in deel 4215 nummer 116 alsmede naar het bij die akte ---  
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde -----  
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de -----  
Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij --  
akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig -----  
verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke --  
akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en ----  
Openbare Registers te Rijswijk op één maart negentienhonderd -----  
drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 4126, nummer 42, voor ---  
zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor -----  
vermelde akte van splitsing.-----

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. -----

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). -----

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.-----

w.g. de verschenen persoon en de notaris.