



RoX Legal B.V.

RvH/ST/18.0287.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 31 oktober 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Henri Polakstraat 186 te Dordrecht 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, zeventwintig september tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mevrouw mr. —

[Faint, illegible text, likely a signature or name, possibly: 'mevrouw mr. ...']

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. te —
Rotterdam, 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 vermelde 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 eenendertig oktober tweeduizend achttien vanaf —
negen uur en dertig minuten (09:30 uur), —
geheel via internet via de website <www.nationalevastgoedveiling.nl>. —



Het betreft het volgende registergoed: _____

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **M**, _____
complexaanduiding **1776-A**, appartementsindex **98**, omvattende: _____

- a. het eenduizend negenhonderd drie en negentig/tweehonderd vier en _____
negentigduizend tweehonderd twee en dertigste (1993/294.232ste) onverdeeld _____
aandeel in de gemeenschap bestaande uit flatgebouwen met toebehoren, plaatselijk _____
bekend Van Karnebeekstraat 1 tot en met 79 (oneven), Van Karnebeekstraat 81 tot _____
en met 159 (oneven), Henri Polakstraat 42 tot en met 120 (even), Henri Polakstraat _____
122 tot en met 200 (even), te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie M, nummers _____
1045 en 1046, groot een hectare (1ha) acht are (8a) en twee en zestig centiaren _____
(62ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van woning met balkon op de tweede _____
verdieping, alsmede een berging in het onderhuis, plaatselijk bekend te **3317 KS** _____
Dordrecht, Henri Polakstraat 186. _____

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 **Dordrecht**, sectie **M**, _____
complexaanduiding **1776-A**, appartementsindex **98**, omvattende: _____

- a. het eenduizend negenhonderd drie en negentig/tweehonderd vier en _____
negentigduizend tweehonderd twee en dertigste (1993/294.232ste) _____
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit flatgebouwen met _____
toebehoren, plaatselijk bekend Van Karnebeekstraat 1 tot en met 79 _____
(oneven), Van Karnebeekstraat 81 tot en met 159 (oneven), Henri Polakstraat _____
42 tot en met 120 (even), Henri Polakstraat 122 tot en met 200 (even), te _____
Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal _____
bekend gemeente Dordrecht, sectie M, nummers 1045 en 1046, groot een _____
hectare (1ha) acht are (8a) en twee en zestig centiaren (62ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van woning met balkon op de tweede _____
verdieping, alsmede een berging in het onderhuis, plaatselijk bekend te **3317** _____
KS Dordrecht, Henri Polakstraat 186, _____



hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk 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 eenendertig oktober tweeduizend achttien geheel via internet —
via < www.nationalevastgoedveiling.nl >, via welke website vanaf negen uur en dertig —
minuten (09:30 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 zestien oktober tweeduizend achttien kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

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-verbaalakke 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 _____



- Vellinghuis, de Bieders en/of de Geregistreerden. _____
- In geval de Notaris een voor hem evident foute Bieding heeft laten schrappen _____ overeenkomstig de Veilingvoorwaarden, zal de Platformnotaris dat in zijn proces- _____ verbaalakke 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 (2) minuten verlengd indien er in de laatste _____ drie (3) 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 Vellinghuis 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-verbaalakke 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 blijkt 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 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. 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00), 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 - 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 _____
 éénentwintig 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 "Vereniging van Eigenaars Flats van karnebeekstraat nummers 1 tot en met _____
79 en 81 tot en met 159 (oneven nummers) en Henri Polakstraat nummers 42 tot en _____
met 120 en 122 tot en met 200 (even nummers) te Dordrecht, statutair gevestigd te _____
Dordrecht") 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 zevenentwintig november _____
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, als vermeld in de akte 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 (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: — debiteur staat ingeschreven. —

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. _____

Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming _____
wordt aangezegd. _____

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 _____
ingebouwing 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, ingebouwing 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 erfdiensbaarheden, 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: _____
- 1) het bepaalde voorkomende in de akte op vijftieng april tweeduizend vijf _____ verleden voor mr. D.J.M. Haase, notaris te Dordrecht, van welke akte een afschrift _____ is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare _____ Registers te Rotterdam op zesentwintig april tweeduizend vijf in register _____ Hypotheken 4, deel 40671, nummer 3, voor zover relevant woordelijk luidend als _____ volgt: _____
- "OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____
- Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____*
bijzondere verplichtingen wordt verwezen: _____
*voor wat betreft **GEMEENTE BEPALINGEN**, naar: _____*
- A. naar een akte van transport op een en dertig januari negentienhonderd een en _____*
zestig verleden voor de destijds te Dordrecht gevestigde notaris B.H. Vaags, bij _____
afschrift overgeschreven te hypotheekantore te Dordrecht, thans kantoor van de _____
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien februari _____
daaropvolgend in register hyp 4 deel 1142 nummer 77, waarbij ten behoeve van _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Dordrecht, werd bepaald en _____



waarvan koper in de deze akte zich jegens de Gemeente Dordrecht verbindt, _____
woordelijk luidende als volgt: _____

8.a. De grond moet worden bebouwd met tweehonderd acht flatwoningen; deze _____
woningen moeten gedurende tien achtereenvolgende jaren na hun gereedkomen _____
casu quo het tijdstip waarop deze voor de verhuur ter beschikking komen voor _____
verhuur worden gesteld; _____

b. enzovoorts; _____

f. bij elke vervreemding van de grond en het daarop gebouwde of van een _____
gedeelte daarvan, zo ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij _____
vervreemding van zulks een recht, moeten de bedingen sub a, b, c, e, f en g _____
voorzover nog van toepassing en - zolang de grond ingevolge het onder d _____
bepaalde nog niet zonder toestemming van Burgermeester en Wethouders mag _____
worden vervreemd of in zakelijk genotsrecht mag worden opgelegd, ten behoeve _____
van de gemeente bedongen en aangenomen en in de desbetreffende akte _____
woordelijk opgenomen; _____

g. bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen onder a, d en f —
verbeurt de overtreder of nalatige ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk —
opeisbare boete van vijftig duizend gulden; _____

B. naar een akte van transport van op een en dertig augustus negentienhonderd —
een en zestig, verleden voor genoemde notaris Vaags, bij afschrift overgeschreven —
ten hypotheekkantore te Dordrecht, thans kantoor van de Dienst voor het kadaster —
en de openbare registers te Rotterdam op diezelfde dag in register hyp 4 deel —
1155 nummer 88, waarin woordelijk staat vermeld: _____

5. De inrichting en het onderhoud van de grond overeenkomstig de hiervoor _____
vermelde bestemming dient voor rekening van de koopster en de eventuele _____
opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht te geschieden, zulks _____
ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht; het ontwerp tot _____
deze inrichting dient aan de goedkeuring van Burgemeesters en Wethouders te _____
worden onderworpen " _____

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op dertig december _____
negentienhonderd tachtig verleden voor een waarnemer van mr. H. Groenveld, _____
destijds notaris te Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam _____
op eenendertig december negentienhonderd tachtig in deel 6990 nummer 18 _____
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 voor mr. J. Schrijner, _____
destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de _____
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op een maart _____
negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4397 nummer _____
82, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor _____
vermelde akte van splitsing; _____



L. Energie label _____
 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. _____

Volmacht _____
 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.

(Volgt ondertekening)