

Algemene voorwaarden Verkoop bij inschrijving BOG-Auctions.com

VERKOOPPROTOCOL

VOOR OPENBARE VERKOOP MET ONLINE BIEDRONDE
VAN DE DIEFDIJK 47 TE LEERDAM

1. INLEIDING / DEFINITIES

- 1.1 Het voornemen bestaat om bovenvermeld registergoed te vervreemden door middel van een gestructureerd verkoopproces. Dit proces betreft een onderhandse vrijwillige (voorgenomen) verkoop en zal uit een online biedfase bestaan.

Dit protocol is bedoeld om weer te geven hoe in dit gestructureerd verkoopproces (hierna ook gedefinieerd als: Verkoopproces) wordt gehandeld en welke voorwaarden in zijn algemeenheid gelden. Het protocol geldt ongeacht de wijze waarop het Verkoopproces uiteindelijk wordt gestructureerd of een vervolg krijgt. Het protocol is dus ook bedoeld om weer te geven welke uitgangspunten zijdens de verkopende partij(en) en haar adviseur(s) te allen tijde gelden, ongeacht in welke fase het Verkoopproces zich bevindt.

- 1.2 Mede gezien het feit dat het Verkoopproces een online-biedingsfase kent is er voor het online-biedingsproces en de registratie daarvoor aansluiting gezocht bij het algemeen bekende systeem dat wordt gebruikt voor veilingen via de website www.bog-auctions.com. Voor de goede orde, dit is gedaan voor een ordelijk online-biedverloop, maar er is uitdrukkelijk geen sprake van enige vorm van gedwongen c.q. executieverkoop, waarop specifieke wettelijke bepalingen van toepassing zijn.
- 1.3 Voor de voorbereiding en begeleiding van het Verkoopproces en het opmaken van de noodzakelijke documenten is een vastgoed adviseur aangewezen, zoals hierna gedefinieerd.
- 1.4 De kern van het Verkoopproces is dat het object wordt aangeboden en gecontracteerd op basis van het “*as is, where is*” principe, waaronder onder meer wordt begrepen dat de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het object, in de ruimste zin van het woord, in alle opzichten door de verkrijgen partij(en) wordt aanvaardt en in welk kader zijdens verkopende partij(en) en haar adviseur(s) aansprakelijkheidsbeperkingen van toepassing zijn.

- 1.5 De belangrijkste data voor het Verkoopproces die thans van toepassing zijn:

- Openingsdatum online verkoop, zijnde 9 oktober, om 00:00 uur;
- Uiterste datum voor het indienen van een online bod, zijnde 20 december, voor 14:00 uur;

Deze data kunnen aan wijzigingen onderhevig zijn en wijzigingen en/of nadere data worden in ieder geval gepubliceerd op de voor het Verkoopproces in gebruik zijnde Website.

BEGRIPPEN

- **Algemene voorwaarden Verkoop bij inschrijving:**
deze Algemene Voorwaarden Verkoop bij inschrijving.
- **Bieder:**
een Geregistreerde die in de Verkoop een bieding uitbrengt;
- **Bieding::**
elk door gebruiker op de website uitgebracht onherroepelijke bieding op objecten.
- **BOG Auctions:**
BOG Auctions B.V. en / of haar dochter of zusteronderneming(en) zoals vermeld op de website.
- **Bod:**
het bedrag dat een Bieder door middel van zijn Bieding op de Veiling doet.
- **Gebruiker:**
een meerderjarige handelingsbekwame en beschikkingsbevoegde natuurlijke persoon of rechtspersoon die zich op de website heeft geregistreerd met het doel een bod uit te brengen of op de hoogte wenst te worden gehouden van zaken die BOG Auctions namens verkoper te koop aanbiedt.
- **Gunning:**
de schriftelijke, waaronder begrepen een bericht per e-mail dan wel per fax, verklaring van de (adviseur van de) Verkoper aan de Koper waardoor de Koopovereenkomst tot stand komt;
- **Koopcontract:**
het koopcontract dat door de Verkoper en de Koper zal worden getekend overeenkomstig het tot de Objectinformatie behorende concept.
- **Koopovereenkomst**
de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper met betrekking tot het Registergoed die tot stand komt door de Gunning.
- **Koopsom:**
het Bod waarvoor door de Verkoper wordt gegund.
- **Koper:**
de gebruiker aan wie het object is toegewezen waarvan het bod is aanvaard.
- **Inschrijving:**
de verkoop van het Registergoed via de Website middels internetbieden.
- **Inschrijvingsprotocol**
de in het kader van het toezicht en de orde van de verkoop, ingevolge de Algemene Veilingvoorwaarden, geldende regels betreffende de wijze waarop een Bieder zich dient te registreren, de wijze waarop de Bieding dient te worden uitgebracht en hoe de Bieder en/of de Biedingen worden gecontroleerd;
- **Levering:**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van/tot het Registergoed.
- **Openbare Inschrijving:**
Een (door een notaris georganiseerde) openbare inschrijving heeft veel weg van een openbare veiling. Toch zijn er wezenlijke verschillen. Zo zal bijvoorbeeld de bieding schriftelijk plaatsvinden in plaats van mondeling en wordt er geen inzetpremie uitgelooft. Ook is het niet mogelijk om te zien hoe vaak er is geboden, door hoeveel verschillende partijen er is geboden en wat de hoogte is van het hoogste bod.
- **Platformnotaris:**
de notaris die:
 - na afloop van de Verkoopperiode het resultaat van de Biedingen bevestigt, voor zover deze zijn gedaan met gebruikmaking van de door het Veilinghuis ingerichte elektronische omgeving, die voor de Geregistreerden en de Veilingnotaris toegankelijk is via de Website;
 - controleert of zich gedurende de Verkoopperiode onregelmatigheden op de in die elektronische omgeving casu quo de Website hebben voorgedaan, waaronder begrepen doch niet beperkt eventuele schending van geheimhouding;
- **Registergoed:**
het registergoed dat bij Inschrijving wordt aangeboden of het bij Inschrijving aan te bieden zelfstandig voor overdracht vatbare beperkte recht op een registergoed; onder het begrip

- Registergoed wordt, naast het appartementsrecht, mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één of meer onroerende zaken of gedeelten daarvan;
- **Registratie en legalisatie:**
het vooraf aan de Verkoop vastleggen van de (rechts-)persoonsgegevens van een Gegadigde inclusief diens geldige legitimatiebewijs.
 - **Veiling:**
de verkoop van het Registergoed via de Website middels internetbieden.
 - **Veilinghuis:**
de rechtspersoon, die de Website beheert en/of de Inschrijving faciliteert.
 - **Verkoopperiode:**
de periode waarin het object wordt aangeboden op het platform.
 - **Verkoper:**
de natuurlijke of rechtspersoon die BOG Auctions opdracht heeft gegeven tot het bemiddelen bij de verkoop van een of meerdere zaken, voor eigen naam en rekening of in naam van en voor rekening van een derde partij.
 - **Website(s):**
de door het Veilinghuis beheerde elektronische omgeving, ontsloten door middels van de website: www.bog-auctions.com, door middel waarvan, met inachtneming van het Inschrijvingsprotocol, Biedingen kunnen worden gedaan en waarop het Koopcontract en de Objectinformatie worden geplaatst.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

ARTIKEL 1. OMSCHRIJVING REGISTERGOED. OBJECTINFORMATIE.

- 1.1 De juiste en complete omschrijving van het Registergoed blijkt uit het Koopcontract.
- 1.2 Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie, zijn op basis van de op dat moment bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Dat neemt niet weg dat er stukken onderdeel uit kunnen maken van de Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking hebben op de oorspronkelijke of een eerdere situatie waarin het Registergoed verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van de Veiling.

ARTIKEL 2. TOEPASSELIJKHEID

- 2.1 De Algemene Veilingvoorwaarden Verkoop bij inschrijving gelden tussen iedere Gebruiker en BOG Auctions en bevatten de voorwaarden voor het gebruik van de Veilingwebsite bij een Verkoop bij Inschrijving. De eventuele (algemene) voorwaarden van een Gebruiker worden door BOG Auctions uitdrukkelijk van de hand gewezen.
- 2.2 De toepasselijkheid van andere Algemene voorwaarden dan de onderhavige, de Algemene Gebruikersvoorwaarden en (waar toepasselijk) de Specifieke Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

ARTIKEL 3. REGISTRATIE

- 3.1 Om deel te kunnen nemen aan een Openbare Inschrijving dient een Gebruiker zich te hebben geregistreerd op de door BOG op de Veilingwebsite op voorgescreven wijze en dient een Gebruiker daarnaast te voldoen aan eventueel nadere (registratie)voorwaarden die kunnen zijn opgenomen in de (specifieke) Veilingvoorwaarden.
- 3.2 Om de registratie volledig te maken opdat u kunt deelnemen aan de verkoop dient u de registratieverklaring in te vullen en deze te laten legaliseren door een notaris. Op deze wijze wordt u of uw organisatie gekoppeld aan het door u aangemaakte account.
- 3.3 Een Gebruiker dient zich bij registratie, al dan niet op eerste verzoek van BOG, behoorlijk te legitimeren en een Gebruiker dient bij de registratie op de Veilingwebsite alle gegevens volledig, correct en naar waarheid in te vullen. Mochten deze gegevens op enig moment

- wijzigen, dan heeft de Gebruiker de verplichting om BOG per ommegaand van deze wijziging(en) op de hoogte te brengen.
- 3.4** De gebruikersnaam en het wachtwoord waarvan een Gebruiker na registratie gebruik maakt bij een Veiling zijn strikt persoonlijk en mogen door een Gebruiker niet aan derden worden overgedragen. Als een Gebruiker vreest/redenen hebt om aan te nemen dat een ander zijn/haar gebruikersnaam en/of wachtwoord kent, dient de Gebruiker BOG hiervan onverwijld op de hoogte te stellen. Een Gebruiker is aansprakelijk voor en gebonden aan alle handelingen die op een Veiling plaatsvinden en die voortvloeien uit het gebruik van het wachtwoord en/of de gebruikersnaam van een Gebruiker, ook in het geval van misbruik. Een Gebruiker dient voldoende (beveiligings)maatregelen te nemen om een ongeautoriseerd gebruik van zijn/haar wachtwoord en/of gebruikersnaam door derden tegen te gaan.
- 3.5** BOG behoudt zich het recht voor om de registratie en eventuele deelname van een Gebruiker aan een Veiling of Inschrijving, om haar moverende redenen, te weigeren en/of eenzijdig te beëindigen (en het account van een Gebruiker te sluiten).

ARTIKEL 4. DE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

- 4.1** De verkoop bij inschrijving vindt plaats onder toezicht van de Platformnotaris of de Veilingnotaris.
- 4.2** De notaris is bevoegd om vóór en tijdens de Veiling al die maatregelen te nemen die, naar zijn oordeel, noodzakelijk zijn voor een ordelijk verloop van de Verkoop bij Inschrijving. Zonder opgave van redenen kan de notaris:
- een Bod niet als zodanig erkennen;
 - een Gegadigde niet toelaten tot de Registratie dan wel een Geregistreerde van de Verkoop bij Inschrijving uitsluiten;
 - een Volmachtgever niet erkennen als mogelijke Koper;
 - de Verkoop bij Inschrijving schorsen, uitstellen of afgelasten.
- 4.3** De notaris stelt, al dan niet op basis van de Website, vast of er bij het uitbrengen van een Bod een zodanige vergissing is gemaakt dan wel sprake is van andere omstandigheden dat, naar het oordeel van de notaris de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden. Zo nodig doet de notaris dit na de Verkoop bij Inschrijving mede op basis van de procesverbaalakte.
- 4.4** Op verzoek van de Veilingnotaris of andere opdrachtgever maakt de Platformnotaris na de Veiling een procesverbaalakte 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 Verkoopperiode hebben voorgedaan

ARTIKEL 5. HET BOD

- 5.1** Normaliter dient elk bod onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn. Is daar niet aan voldaan, dan is het bod zondermeer ongeldig. Het kan echter zijn dat een Verkoper extra voorwaarden vanuit de koper accepteert. Dit kan bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of bouwkundige rapport zijn.
- 5.2** Essentieel bij de inschrijvingsprocedure is ook dat elke gegadigde "het achterste van zijn tong" laat zien. Een bod als "€ 100,00 boven de hoogste van de andere biedingen" is dus geen geldig bod. Om dezelfde reden is het niet mogelijk om het bod achteraf te verhogen. Anders dan bij een veiling, waar zowel de ondergrens (deinzetsom) als de bovengrens (het bedrag waarvoor aangehangen wordt) bekend zijn, ontbreekt bij een openbare inschrijving meestal een indicatie van de verlangde koopsom. De Verkoper heeft echter de mogelijkheid vooraf aan te geven dat biedingen beneden een bepaalde prijs niet zullen worden aanvaard. Hij kan ook een richtprijs noemen. Dit zal worden vermeld bij de veiling.
- 5.3** Anders dan bij een veiling worden de bijkomende kosten zoals vermeld op de veilinginformatie-pagina niet opgeteld bij de bieding. Hou hier rekening mee bij het uitbrengen van een bieding.
- 5.4** De uitgebrachte biedingen zijn niet zichtbaar op de website. Het is ook mogelijk om meerdere biedingen doen op een object, bijvoorbeeld een bieding met ontbindende voorwaarden (indien

- de verkoper hiermee akkoord gaat) en een onvoorwaardelijke bieding. Een bidder ontvangt van elke geplaatste bieding een bevestiging per mail.
- 5.5** Om zoveel mogelijk te voorkomen dat een bod voortijdig bekend wordt (en een andere gegadigde nog een hoger bod kan uitbrengen), zijn de biedingen tijdens de inschrijvingsperiode ook niet zichtbaar voor de notaris en/of verkoper.
- 5.6** Na afloop van de inschrijving heeft de Verkoper de gelegenheid om zich op de biedingen te beraden. De termijn van beraad zal tot in januari 2019 duren. Verkoper kan beslissen te gunnen aan de hoogste bidder, maar kan ook gunnen aan een lagere bidder. Reden hiervoor kan zijn dat de onderliggende bidder zonder enige voorbehouden heeft ingeschreven, in tegenstelling tot de hoogste bidder. Wie niet het hoogste bod heeft uitgebracht, heeft dus altijd nog kans dat zijn of haar bieding wordt geaccepteerd. Iedere bidder blijft aan zijn bod gehouden, totdat de termijn van beraad is geëindigd. Of er wel of niet wordt gegund, wordt door de notaris geconstateerd in een zogenaamde 'akte van gunning'. Na het sluiten van de verkoop bij inschrijving worden bidders per e-mail op de hoogte gebracht of het door hun geplaatste bod geaccepteerd is .
- 5.7** Tenzij in de bijzondere voorwaarden anders is voorgeschreven kan een bidder, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een ander (of "een nader te noemen meester"). Deze verklaring dient binnen een bepaalde (uit de algemene of bijzondere voorwaarden blijkende) termijn door de bidder aan de notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring en bevestiging dient te blijken uit het proces-verbaal van de inschrijving of uit een daarna door de notaris opgemaakte akte, de zogenaamde "akte de command". Hierdoor treedt de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen krachtens de verkoop bij inschrijving, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht.
- Mocht een akte te command niet mogelijk zijn dan zal er worden gekeken naar de gegevens op de registratieverklaring waarmee een bidder zich heeft laten legaliseren.
- 5.8** BOG Auctions is geen partij bij de koopovereenkomst, doch bemiddelt slechts bij het tot stand brengen van koopovereenkomsten.

ARTIKEL 6. INZETPREMIE

- 6.1** De inzetpremie is niet van toepassing bij een Openbare Inschrijving en wordt derhalve niet uitgekeerd aan de hoogste bidder.

ARTIKEL 7. AANSPRAKELIJKHEID

- 7.1** Een Gegadigde, een Geregistreeerde, een Bidder, een Volmachtgever en/of de Koper hebben geen van allen aanspraak jegens de Verkoper, de Veilingnotaris, de Vastgoedadviseur en/of het Veilinghuis en/of door hen ingeschakelde derden uit hoofde van:
- verlies van data, schade aan bestanden, onrechtmatig verkregen toegang tot computers of bestanden, via de Website verspreide virussen of andere onrechtmatige programma's of bestanden, of enig ander gevolg van het gebruik dat van de Website;
 - de inhoud van sites waarnaar door middel van een link op de Website wordt verwezen;
 - schade, van welke aard ook, die partijen (zullen) lijden als gevolg van de deelname aan de Veiling of het gebruik van:
 - de website van het Veilinghuis;
 - enige andere door het Veilinghuis aangeboden dienst; en/of
 - de door het Veilinghuis verstrekte informatie;
 - eventuele tekortkomingen van deze derden die door de Verkoper, de Veilingnotaris, de Vastgoedadviseur en/of het Veilinghuis zijn ingeschakeld;
 - enige vorm van vertraging of verstoring of vervorming van prestaties van het Veilinghuis als direct of indirect gevolg van overmacht of oorzaken buiten de invloedssfeer van het Veilinghuis, zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend: internetstoringen, defecten in computer-, telecommunicatie- of andere apparatuur, stroomuitval en wanprestatie of onrechtmatige daden door derden;
 - de afwezigheid van een permanente en/of gelijktijdige toegang tot internet en/of de Website

om mee te bieden;

- de snelheid van de internetverbinding van de Bieder, alsmede storingen en uitval van deze verbinding.

7.2 Van het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan niet worden afgeweken.

ARTIKEL 8. Rechtskeuze

8.1 Op het Verkoopproces en de daaruit eventueel voortvloeiende verplichtingen danwel overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.