

KOPIE

079811.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, één april tweeduizend éénentwintig, verklaar ik, mr Brian Rudie de Randamie,-----
notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,-
Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht
gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief
de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel---
3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden---
voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als
de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als----
bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.-----
Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

De executoriale verkoop vindt plaats op vijf mei tweeduizend éénentwintig om of-----
omstreeks dertien dertig uur in het Vendu Notarishuis aan de Kipstraat 54 te Rotterdam,--
voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van----
mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale-----
verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel-----
3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven-----
website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden-----
gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene-----
omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met
Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig
mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.-----

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze-----
voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van----
Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.-----

1.2 registergoed-----

Het registergoed is:-----
het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning-----
met aanbehoren op de tweede verdieping en de berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend 3081 JG Rotterdam, Pleinweg 89 A, kadastraal bekend gemeente
Charlois sectie H complexaanduiding 2906 A, appartementsindex 7, uitmakende-----
het één/tiende (1/10) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het-----
pand, bestaande uit acht woningen, met aanbehoren, bergingen, tuin en grond,-----
plaatselijk bekend Pleinweg 87ABCD en 89 ABCD te Rotterdam, ten tijde van de-----
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois sectie H-----
nummer 2833, groot twee are en éénenzestig centiare (2 a en 61 ca);-----
 hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----
 Enz.;-----
 hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.-----
 De eigenaar is ook de schuldenaar.-----

1.5 hypotheek-/pandrecht-----

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving-----
 genaamd Bouwfonds Hypotheken B.V.) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te-----
 noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot zevenentachtigduizend vijfhonderd-----
 zevenenveertig euro (€ 87.547,00), met rente en kosten begroot op vijfendertigduizend---
 éénentachtig euro (€ 35.081,00), dus tezamen ten belope van éénhonderd tweeëntwintig-
 duizend zeshonderd achtentwintig euro (€ 122.628,00). Dit blijkt uit een akte op zeventien
 november tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Van Ravesteyn. Een-----
 afschrift van die akte is ingeschreven in de voornoemde openbare registers van het-----
 kadaster op achttien november tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken-----
 Hypotheken 3, deel 30848, nummer 198, deze akte hierna te noemen: 'de-----
 hypotheekakte'.-----

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:-----

a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het/de-----
 onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk-----
 pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van-----
 het/de onderpand(en);-----

b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het/de onderpand(en)-----
 zonder recht of titel (zullen) hebben, kam laten gelden;-----

c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
 verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst,-
 krachtens welke het/de onderpand(en) of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of--
 één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;-----

d. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop,-

op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo-----
 wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen-----
 ontfangen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVZERZEKERING bedoelde-----
 overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die-----
 voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;-----
 hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van--
 alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of--
 worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde
 hoofdsom, met rente en kosten.

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

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

- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
 executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
 registers van het kadaster op dertig juli tweeduizend negentien, in register Onroerende---
 Zaken Hypotheken 3, deel 76191, nummer 122;

- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
 executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
 registers van het kadaster op drieëntwintig juni tweeduizend twintig, in register-----
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78291, nummer 139;

- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
 executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
 registers van het kadaster op negenentwintig december tweeduizend twintig, in register--
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79643, nummer 116;

- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

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

executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband-----
waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de-----
voorzieningenrechter heeft ingediend;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-verkoop tenietgaat of vervalt.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor-----

Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----

voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----

zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in--

de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----

Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----

december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-----

Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--

kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----

Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor-----

Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader----

moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar--

en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale-----

verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----

aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----

registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. In een Omgeving in kaart-

rapport van de DCMR Milieudienst Rijnmond de dato vijftiendertig januari tweeduizend----

éénentwintig staat woordelijk: "Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks". Het is--

hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de

gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- *funderingsinformatie*-----

Aan deze akte is gehecht een funderingskaart van het funderingsloket van de Gemeente Rotterdam, waarop is aangegeven een inschatting van funderingsproblemen aan houtenfundering.-----

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadsontwikkeling Afdeling Bouw- en Woningtoezicht Noord, met datum vierentwintig maart tweeduizend éénentwintig, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.-----

- *energielabel*-----

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

2.2 juridische informatie-----

- *bestemming*-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning-----

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar:-----

a. een akte van levering op dertien oktober negentienhonderd zevenendertig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op dertien oktober negentienhonderd zevenendertig in deel 2490 nummer 29.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"Ten vierde: a. dat de grond, tenzij met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, nu of later voor geen ander doel mag worden bestemd of gebruikt dan voor het stichten daarop van een aaneengesloten uitsluitend voor bewoning bestemde en te gebruiken bebouwing, waarvan de beganegrondverdiepingen, evenwel tot winkelhuizen mogen worden ingericht en gebezigd;-----

b. dat de te bouwen panden en de daarin te stichten woningen elk een breedte van-----
tenminste zes meter moeten verkrijgen, terwijl de hoogte van de bebouwing moet-----
overeenkomen met een bebouwing bestaande uit een beganegrondsverdieping met drie----
bovenwoningen en een plat dak;-----
Burgemeester en Wethouders kunnen in bijzondere gevallen afwijking toestaan zoowel van-
de breedtemaat als van het vorengeschreven bebouwingsprofiel;-----

c. dat door het gebruik van het terrein of van hetgeen daarop zal worden gebouwd, geenerlei
hinder, gevaar of schade, ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders mag worden---
veroorzaakt, zullende voor het geval het eene inrichting betreft, die onder de Hinderwet valt,-
behalve de bij die wet gevorderde vergunning vereischt zijn eene nadrukkelijke toestemming
van Burgemeester en Wethouders krachtens deze verkoopvoorwaarde en onder zoodanige-
bepalingen als zij noodig zullen vinden daaraan te verbinden.-----

Ten vijfde: Dat bij overtreding of niet-nakoming der sub ten vierde gestelde bepaling en de--
koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, eene boete verbeurt van-----
duizend gulden, ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na-----
daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat-
nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereischt;-----
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares tenminste eene maand-----
tevorens per aangeteekenden brief op den verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en---
zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in dien tijd ten genoegen van-----
Burgemeester en Wethouders is opgeheven. -----

Ten zesde: Dat, onverschillig of het sub ten zevende bepaalde al dan niet is nagekomen, de-
sub ten vierde a tot en met c, op de koopster gelegde verplichting op alle, volgende koopers-
toepasselijk is en wel zoodanig, dat elke koper door wien een of meer dezer bepalingen is-
overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub ten vijfde-----
bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in den eigendom tot betaling dier boete-----
aansprakelijk is.-----

Ten zevende: Dat bij elke overdracht van het verkochte in elke acte van overdracht de sub--
ten vierde a tot en met c, vijfde en zesde gestelde voorwaarden en bepalingen moeten-----
worden opgenomen op straffe eener boete van tien duizend gulden door de overdragende--
partij die dit verzuimt en ingeval meerdere personen, als overdragende partij optreden, door-
hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen-----
binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en-----
Wethouders, met dien verstande, dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt--
vereischt;-----
deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat die overdragende partij minstens een-----
maand tevoren per aangeteekenden brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal-----
achterwege blijven indien het verzuim in dien tijd ten genoegen van Burgemeester en-----
Wethouders is opgeheven. -----

Ook de sub ten zevende gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van tien-----

*duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het-----
zooeven bepaalde zal gelden, in elke latere acte van overdracht van het verkochte moeten--
worden opgenomen.*-----

b. een akte van levering op dertien oktober negentienhonderd zes en zeventig verleden--
voor H. Riemers, destijds notaris te Utrecht, bij afschrift overgeschreven ten voormelde---
kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd:-----
Hypotheekkantoor) in register hypotheeken 4 op veertien oktober negentienhonderd zes---
en zeventig in deel 5282 nummer 76.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

*"7. Tenslotte verklaarden de comparanten bij deze tot buurpad te bestemmen, de stroken--
grond, voor zover deze deel uitmaken van na te melden percelen en zoals deze reeds ter--
plaatse als buurpad zijn aangelegd en zijn gelegen aan de achterzijde van de percelen-----
Pleinweg 55 tot en met 125 (oneven) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Charlois,-
sectie H nummers 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834,-----
2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840 en 2841, welk buurpad zal dienen als voetpad mede--
omvattende het recht om een fiets, motorfiets of bromfiets aan de hand te voeren en om---
met een kinderwagen of kruiwagen te rijden en wel om te kunnen komen van en te gaan---
naar de openbare weg, respectievelijk de Blankenburgstraat en de Polslandstraat, op de---
thans bestaande wijze. De kosten van onderhoud van gemeld buurpad zijn naar-----
evenredigheid voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren-gebruikers die het-----
recht hebben van dit pad gebruik te maken."*-----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan-
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit-----
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee
heeft de verkoper bij de gemeente Rotterdam geïnformeerd naar de aanwezigheid van---
publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadsontwikkeling Afdeling---
Bouw- en Woningtoezicht Noord, met datum vierentwintig maart tweeduizend-----
éénentwintig, met datum vierentwintig maart tweeduizend éénentwintig, zijn er geen-----
publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem-
geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.--
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-

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

- appartementensplitsing-----

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in---
 appartementsrechten bij akte van splitsing op één november negentienhonderd-----
 zesenzeventig verleden voor genoemde notaris Riemers. Een afschrift van die akte is---
 overgeschreven in de voornoemde openbare registers op drie november-----
 negentienhonderd zesenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel-----
 5303, nummer 35.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----
 Eigenaars Pleinweg 87 en 89 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten--
 van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----

- verklaring vereniging van eigenaars-----

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

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

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.-----

- toestemming vereniging van eigenaars-----

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

2.3 gebruik-----

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de-----
 eigenaar (en zijn gezin).-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Publiekszaken, met datum----
 tweeëntwintig januari tweeduizend éénentwintig, staan er ook geen andere personen als-
 bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.-----

Het registergoed is eventueel verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het-
 'huurbeding').-----

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

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of-
 personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet---
 bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--

wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij-----
 onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot-
 ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de-----
 voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor-----
 rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de---
 koper tot ontruiming.-----

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*-----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor-
 het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.-----
 Het verlof is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op-----
 vijftientig maart tweeduizend éénentwintig. De door de voorzieningenrechter gegeven-
 ontruimingstermijn is dertig dagen nadat de beschikking is betekend. De beschikking is---
 betekend op dertig maart tweeduizend éénentwintig.-----

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming
 komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de----
 nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van-----
 huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het
 huurbeding ten behoeve van de verkoper.-----

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk-----
 Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid-
 van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat-----
 hiervoor is vermeld over de ontruiming.-----

Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

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

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en---
 ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----
 bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
 verkoop). In geval van onderhandse bieding wordt voorts aan de koper in-----
 rekening gebracht de kosten van de door de executant in te schakelen-----
 advocaat en rechtbankkosten. Het honorarium van de notaris wordt ingeval van
 acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend)-----
 verhoogd met vijfhonderd negenentwintig euro en achtendertig eurocent-----
 (€ 529,38) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde-----

- Waarde;-----
- de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor-----
 onder a bedoeld zijn:-----
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op--
 de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk-----
 Wetboek: driehonderd dertig euro (€ 330,00) per éénendertig mei tweeduizend-
 éénentwintig .-----
- Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum--
 van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en-----
 lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.-----
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het
 registergoed per vandaag:-----
- onroerendezaakbelasting: éénhonderd één euro en éénenvijftig eurocent-----
 (€ 101,51) ;-----
 - rioolheffing: tweehonderd vijftien euro en negentig eurocent (€ 215,90);-----
 - waterschapslasten: vierenviertig euro en zevenentwintig eurocent (€ 44,27);----
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro (€ 50,00) per maand.-----
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

3.2 fiscaal-----

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

3.3 aanvulling op de AVVE-----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de--
 navolgende bepaling, luidende:-----
- "3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om--
 vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor--
 een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren---
 moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een-----
 ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt---
 van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
 plaats daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van--
 de onroerende zaak aan de bidder levert deze de zaak weer door aan de-----
 uiteindelijke koper."*-----
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel--
 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven
 de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten

de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald-----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek----
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.-----

- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest--
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en---
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete----
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----
- d. In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris---
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs--
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

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

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

- *afmijnen zonder afroepen*-----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op--
artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het----
woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de
tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de-----
notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment--
dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag---
het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het--
bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.-----

4.2 bieden-----

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden-----

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl. -

Aanvulling begrippen-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:-----

1. *Deelnemer*:-----
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens--
de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.-----
2. *Handleiding*:-----
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op-----
Openbareverkoop.nl.-----
3. *Notaris*:-----

- de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.-----
4. *Openbareverkoop.nl*:-----
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke--
een Bod via internet kan worden uitgebracht.-----
 5. *Registratie*:-----
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online--
bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die---
via Openbareverkoop.nl wil bieden.-----
 6. *Registratienotaris*:-----
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en-----
gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is-----
opgenomen op de Website(s).-----

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de-----
volgende voorwaarden.-----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet
worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod--
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in
de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben--
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de-----
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie
beslist de Notaris.-----
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar-----
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of-----
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen--
in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van----
deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.----
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet--
en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via-----
internet biedingen kunnen worden uitgebracht.-----
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer-----
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".-----
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag--
wordt geklikt of gedrukt.-----
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via
internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele-----
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring.-
Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet-

of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader-- van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de----- Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris----- bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af- te wijzen.-----

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft- uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft----- geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die----- Deelnemer vóór de Gunning:-----
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te--- zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en-----
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.-----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing----- (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden-- is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.--- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of----- personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer,--- komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer- anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of----- personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de----- verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de--- door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in----- verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de- koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering--- aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit- de Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven,--- verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem----- vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder--- afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van----- Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en---
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)--- waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van--

Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment

van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.-----

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

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

5.1 schriftelijke verklaring-----

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

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod
 van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-
 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand
 als deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door--
 de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek-
 van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de
 notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

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

5.4 verzoekschriftprocedure-----

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

bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende---
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto---
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,-----
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzeestig, werkzaam ten
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om elf uur en acht minuten (11:08).-----