



RoX Legal B.V.

RvH/JR/22.4638.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 december 2022)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Stroveer 264 te Rotterdam** 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, elf november tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op veertien december tweeduizend tweeëntwintig _____ vanaf negen uur en dertig minuten (9:30 uur), geheel via internet via de website _____



<www.openbareverkoop.nl> _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AD**, _____ complexaanduiding **638-A** appartementsindex **460**, omvattende: _____*
- a. *het negenentachtig/zevenduizend zevenhonderd zestiende (89/7.716e) onverdeeld — aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal _____ bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 638-A, _____ appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat: _____*
1. a. *het zevenduizend zevenhonderd zestien/zesenvijftigduizend _____ tweehonderd zeventigste (7.716/56.270e) onverdeeld aandeel in het _____ **recht van erfpacht**, eindigende op eenendertig maart tweeduizend — vierenvijftig, van een perceel grond eigendom van de gemeente _____ Rotterdam, gelegen te Rotterdam, aan de Hofdijk, Katshoek en _____ Pompenburg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten _____ kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AD nummers 596, 597, — 598, 600, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 612, 613, 615, 616, 617 en — 622 tot en met 636, tezamen groot één hectare éénenvijftig aren _____ zeventien centiaren 1ha, 51a, 17ca), met het recht van overbouwning — met de daarbij behorende steunpunten; _____*
- b. *de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende _____ gebouwencomplex, plaatselijk bekend te Rotterdam, Vriendenlaan 6 — tot en met 40 (even nummers), Stroveer 5 tot en met 261 (oneven — nummers) en 2 tot en met 300 (even nummers), Gravin Adèlastraat 3 — tot en met 107 (oneven nummers) en 4 tot en met 174 (even — nummers), Graaf Balderikstraat 3 tot en met 151 (oneven nummers) — en 4 tot en met 174 (even nummers); en _____*
2. *het uitsluitend recht van gebruik van het gebouw, gelegen op de begane _____ grond, de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, bevattende _____ tweeënnegentig woningen en eenhonderd zes bergingen, met toebehoren, — plaatselijk bekend te Rotterdam, Stroveer 147 tot en met 196, 202 tot en — met 236, 248 tot en met 282 en 294 tot en met 298 (even nummers) en — Graaf Balderikstraat 34 tot en met 86, 94 tot en met 116 en 140 tot en met — 142 (even nummers); _____*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met _____ een berging op de tweede verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend te — **3032 GA Rotterdam, Stroveer 264**; _____*
- II. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AD**, _____ complexaanduiding **638-A** appartementsindex **460**, omvattende: _____*
- a. *het negenentachtig/zevenduizend zevenhonderd zestiende (89/7.716e) onverdeeld — aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal _____ bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, complexaanduiding 638-A, _____ appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat: _____*
1. a. *het zevenduizend zevenhonderd zestien/zesenvijftigduizend _____*



- tweehonderd zeventigste (7.716/56.270e) onverdeeld aandeel in de —
bloot-eigendom, van een perceel grond, gelegen te Rotterdam, aan —
 de Hofdijk, Katshoek en Pompenburg, ten tijde van de splitsing in —
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie —
 AD nummers 596, 597, 598, 600, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 612, —
 613, 615, 616, 617 en 622 tot en met 636, tezamen groot één hectare —
 één en vijftig aren zeventien centiaren 1ha, 51a, 17ca), met het recht —
 van overbouwning met de daarbij behorende steunpunten; —
- b. de rechten op het zich op die grond bevindende gebouwencomplex, —
 plaatselijk bekend te Rotterdam, Vriendenlaan 6 tot en met 40 (even —
 nummers), Stroveer 5 tot en met 261 (oneven nummers) en 2 tot en —
 met 300 (even nummers), Gravin Adèlastraat 3 tot en met 107 —
 (oneven nummers) en 4 tot en met 174 (even nummers), Graaf —
 Balderikstraat 3 tot en met 151 (oneven nummers) en 4 tot en met —
 174 (even nummers); en —
2. het uitsluitend recht van gebruik van het gebouw, gelegen op de begane —
 grond, de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, bevattende —
 tweeënnegentig woningen en eenhonderd zes bergingen, met toebehoren, —
 plaatselijk bekend te Rotterdam, Stroveer 147 tot en met 196, 202 tot en —
 met 236, 248 tot en met 282 en 294 tot en met 298 (even nummers) en —
 Graaf Balderikstraat 34 tot en met 86, 94 tot en met 116 en 140 tot en met —
 142 (even nummers); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met —
 een berging op de tweede verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend te —
3032 GA Rotterdam, Stroveer 264. —

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: —

- I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AD**, —
 complexaanduiding **638-A** appartementsindex **460**, omfattende: —
- a. het negenentachtig/zevenduizend zevenhonderd zestiende (89/7.716e) —
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het —



appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, —
 complexaanduiding 638-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht —
 omvat: —

1. a. het zeventuizend zeventien/zesenvijftigduizend —
 tweehonderd zeventigste (7.716/56.270e) onverdeeld aandeel in het —
recht van erfpacht, eindigende op eenendertig maart tweeduizend —
 vierenvijftig, van een perceel grond eigendom van de gemeente —
 Rotterdam, gelegen te Rotterdam, aan de Hofdijk, Katshoek en —
 Pompenburg, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
 kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AD nummers 596, —
 597, 598, 600, 601, 603, 605, 607, 609, 611, 612, 613, 615, 616, —
 617 en 622 tot en met 636, tezamen groot één hectare éénenvijftig —
 aren zeventien centiaren 1ha, 51a, 17ca), met het recht van —
 overbouw met de daarbij behorende steunpunten; —
 - b. de rechten van de erfpachter op het zich op die grond bevindende —
 gebouwencomplex, plaatselijk bekend te Rotterdam, Vriendenlaan 6 —
 tot en met 40 (even nummers), Stroveer 5 tot en met 261 (oneven —
 nummers) en 2 tot en met 300 (even nummers), Gravin Adèlastraat —
 3 tot en met 107 (oneven nummers) en 4 tot en met 174 (even —
 nummers), Graaf Balderikstraat 3 tot en met 151 (oneven nummers) —
 en 4 tot en met 174 (even nummers); en —
 2. het uitsluitend recht van gebruik van het gebouw, gelegen op de begane —
 grond, de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, bevattende —
 tweeënnegentig woningen en eenhonderd zes bergingen, met —
 toebehoren, plaatselijk bekend te Rotterdam, Stroveer 147 tot en met —
 196, 202 tot en met 236, 248 tot en met 282 en 294 tot en met 298 —
 (even nummers) en Graaf Balderikstraat 34 tot en met 86, 94 tot en met —
 116 en 140 tot en met 142 (even nummers); —
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, —
 met een berging op de tweede verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk —
 bekend te **3032 GA Rotterdam, Stroveer 264**; —
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **AD**, —
 complexaanduiding **638-A** appartementsindex **460**, omvattende: —
- a. het negenentachtig/zeventuizend zeventien/zesenvijftigduizend —
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het —
 appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, —
 complexaanduiding 638-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht —
 omvat: —
 1. a. het zeventuizend zeventien/zesenvijftigduizend —
 tweehonderd zeventigste (7.716/56.270e) onverdeeld aandeel in de —
bloot-eigendom, van een perceel grond, gelegen te Rotterdam, —
 aan de Hofdijk, Katshoek en Pompenburg, ten tijde van de splitsing —
 in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam —



sectie AD nummers 596, 597, 598, 600, 601, 603, 605, 607, 609, —
611, 612, 613, 615, 616, 617 en 622 tot en met 636, tezamen groot —
één hectare één en vijftig aren zeventien centiaren 1ha, 51a, 17ca), —
met het recht van overbouwing met de daarbij behorende —
steunpunten; —

b. de rechten op het zich op die grond bevindende gebouwencomplex, —
plaatselijk bekend te Rotterdam, Vriendenlaan 6 tot en met 40 (even —
nummers), Stroveer 5 tot en met 261 (oneven nummers) en 2 tot —
en met 300 (even nummers), Gravin Adèlastraat 3 tot en met 107 —
(oneven nummers) en 4 tot en met 174 (even nummers), Graaf —
Balderikstraat 3 tot en met 151 (oneven nummers) en 4 tot en met —
174 (even nummers); en —

2. het uitsluitend recht van gebruik van het gebouw, gelegen op de begane —
grond, de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde verdieping, bevattende —
tweënnegentig woningen en eenhonderd zes bergingen, met —
toebehoren, plaatselijk bekend te Rotterdam, Stroveer 147 tot en met —
196, 202 tot en met 236, 248 tot en met 282 en 294 tot en met 298 —
(even nummers) en Graaf Balderikstraat 34 tot en met 86, 94 tot en met —
116 en 140 tot en met 142 (even nummers); —

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, —
met een berging op de tweede verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk —
bekend te **3032 GA Rotterdam, Stroveer 264**, —

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met —
inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk —
Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. —
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.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 veertien december tweeduizend tweeëntwintig geheel via —
internet via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig —
minuten (9:30 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 negenentwintig november tweeduizend tweeëntwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Extra 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). _____

Aanvulling 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 via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden 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 in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- 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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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. _____

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. _____

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 schuldovername 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 het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is — dan 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 blijktens 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 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 bidder 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 schuldovername 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 vijftien procent (15 %) 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 — aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal — overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is — overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —
- G. Belasting —
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel — overdrachtsbelasting verschuldigd. —
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door — toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper — uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting — verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het — werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt — tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de — veilingkosten. —



Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet —
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de —
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en —
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te —
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming —
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of —
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke —
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
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* —
Eigenaren Flatgebouw Heliport IV te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam) 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 _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vierentwintig januari tweeduizend —
drieëntwintig, 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 hypotheke(n) (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: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
- 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. _____



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 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 _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____ aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____ Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____ Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____ nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____ gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____ er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____ huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____ gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____ wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____ en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____ publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____ begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____ eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____



zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____
vermeld: _____

"Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster _____

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming _____

Betrokken bestuursorgaan *Gemeente Rotterdam* _____

Afkomstig uit stuk *Hyp4 78650/00013 Beperking op basis van een* _____
overheidsbesluit (vestiging) _____

Ingeschreven op *30-07-2020 om 09:12'*. _____

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en _____
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____



verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____ executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____ jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____ verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____ wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zes november tweeduizend _____ zes verleden voor mr. J.Th.H. Leijser, notaris te Rotterdam, van welke akte een _____ afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____ Openbare Registers op zes november tweeduizend zes in register Hypotheken 4, _____ deel 50997, nummer 134, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: _____

"Bijzondere lasten en beperkingen/bijzondere verplichtingen" _____

Artikel 9 _____

Voor bestaande erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten _____ (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere _____ lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte, wordt te dezen verwezen _____ naar hetgeen is vermeld in: _____

A. *de Algemene Bepalingen van de uitgifte in erfpacht van gronden der _____ gemeente Rotterdam, welke zijn bestemd voor woningbouw, vastgesteld door _____ de raad van die gemeente bij zijn besluit van één september _____ negentienhonderd één en dertig, verleden op twee en twintig januari _____ negentienhonderd zestig voor notaris mr. H.J. Maas te Rotterdam, bij afschrift _____ overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de _____ openbare registers te Rotterdam op drie en twintig januari negentienhonderd _____ zestig in register Hypotheken 4 deel 3319, nummer 48; _____*

B. *de bepalingen voorkomende in een akte van uitgifte in erfpacht verleden voor _____ notaris mr. B.A.G. van Nievelt te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven op _____ het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te _____ Rotterdam in register Hypotheken 4 op één en dertig oktober _____ negentienhonderd tachtig in register Hypotheken 4 deel 6909, nummer 49, _____ waarin woordelijk voorkomt: _____*

"Artikelen 1 tot en met 3 vervallen. _____

Artikel 4 _____

a. *De in erfpacht uitgegeven percelen mogen slechts bebouwd en gebruikt _____ worden overeenkomstig de op de bij deze akte behorende, door de _____ comparanten gewaarmerkte tekening D3-78-657 aangegeven _____ voorschriften betreffende de bestemming van de percelen, het aantal _____ bouwlagen en de rooilijnen, met dien verstande, dat van voormelde _____ tekening alleen de groen omliggende percelen van deze overeenkomst _____ betrekking hebben. De erfpachter kan derhalve aan het overige daarop _____ geprojecteerde geen rechten (doen) ontlenen; de erfpachter mag ten _____ hoogste zevenhonderd tachtig vierkante meter (780m²) vloeroppervlak _____ aanwenden en doen gebruiken als praktijkruimten doch tevens als _____ woonruimte; _____*



- b. dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen — ten aanzien van de plaatsing en de afmeting van de sub a bedoelde — bebouwing; het in dit lid gestelde heeft geen betrekking op de bouw — waarvoor inmiddels een bouwvergunning is verleend —
- c. vervallen; —
- d. de in erfpacht uitgegeven gronden worden niet gebruikt voor het opslaan — van motor- en andere brandstoffen, anders dan aanwezig in de reservoirs — van auto's in de parkeergarage als bedoeld in sub f; —
- e. vervallen; —
- f. de parkeergarage mag nu of later voor geen ander doel worden gebruikt — dan uitsluitend voor het nietbetaald parkeren van auto's door de — bewoners/gebruikers van de woningen en overige ruimten; —
- g. ten behoeve van het Gemeente Energiebedrijf te Rotterdam worden in de — op de terreinen gestichte bebouwingen transformatorruimten — opgenomen, onder de voorwaarden dat: —
1. die ruimten bereikbaar zijn vanaf de openbare weg op een met de — directeur van genoemd Energiebedrijf overeengekomen plaats(en) — en geventileerd zijn, een en ander overeenkomstig door de — voornoemde directeur te stellen voorwaarden —
 2. de uitvoering van de ruimten met inbegrip van de ventilatiekanalen — naar genoegen van de onder 1 genoemde directeur worden verricht —
 3. het bouwkundig onderhoud van de ruimten met inbegrip van de — ventilatiekanalen, dat voor rekening van de erfpachter is, naar — genoegen van en in overleg met die directeur wordt uitgevoerd; —
 4. het onderhoud, dat de directeur noodzakelijk zal achten voor — rekening van de erfpachter op eerste aanzegging van die directeur — wordt uitgevoerd; —
 5. in die ruimte slechts door of vanwege genoemd Energiebedrijf — aangebrachte leidingen aanwezig zijn, waaraan uitsluitend door dit — bedrijf de eventuele voorkomende herstelwerkzaamheden worden — verricht. —

Artikel 5 —

- a. de huurders en gebruikers van de praktijkruimten niet zijnde in gebruik — als woonruimte, in de te stichten/gestichte bebouwing behoeven in — verband met het gestelde in lid b te allen tijde de voorafgaande — goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders. — Burgemeester en wethouders zullen steeds binnen dertig dagen, nadat — door of namens de erfpachter een voordracht voor huur of gebruik van — die ruimten is gedaan, hun beslissing ter zake meededelen. Indien na het — verstrijken van bedoelde termijn van dertig dagen erfpachter geen — beslissing van hier bedoeld voorstel heeft ontvangen, wordt het college — van burgemeester en wethouders geacht zich met bedoelde voordracht — te verenigen. De overeenkomsten met huurders en gebruikers van die —



- ruimten bestaande ten tijde van de uitgifte in erfpacht worden geacht — door het college van burgemeester en wethouders te zijn goedgekeurd. —
- b. De voorgedragen huurders casu quo gebruikers zullen zo nodig worden — getoetst aan de bepalingen van het besluit inzake een Sociaal — Vestigingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Rotterdam — van negentienhonderd vier en zeventig, nummer 20, een en ander ter — beoordeling van burgemeester en wethouders. —
- c. De erfpachter of zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de door burgemeester — en wethouders voor de huurders casu quo gebruikers verplicht gestelde — bepalingen en uit de onder lid b verplicht gestelde bepalingen en uit het — onder lid b genoemde besluit mochten voortvloeien, in de met de — huurders casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op te nemen en — zorg te dragen voor de naleving ervan voor zover de erfpachter of zijn — rechtsopvolgers door burgemeester en wethouders daartoe zijn verplicht. —

Artikel 6 —

De erfpachter is bevoegd de gestichte of te stichten bebouwing te splitsen in — appartementen overeenkomstig het bepaalde in de tiende titel A van het — derde boek van het Burgerlijk Wetboek. —

De rest van dit artikel vervalt. —

Artikel 7 vervallen. —

Artikel 8 —

Aanhef vervalt. —

Op of aan de opstallen, welke op de in erfpacht uitgegeven grond zijn — gesticht, worden alleen aangebracht reclame, opschriften, aankondigingen, — tekens en dergelijke betreffende de praktijkruimten, die in de opstallen zijn — gevestigd; alle andere reclame enzovoorts, ook die welke buiten de wil van de — erfpachter mocht zijn aangebracht, zal onverwijld door hem naar genoegen — van burgemeester en wethouders worden verwijderd. —

Artikelen 9 tot en met 11 vervallen. —

Artikel 12 —

- a. De op gemelde tekening met bruine kleur aangegeven, onbebouwd — blijvende grond, wordt gebruikt als gemeenschappelijke tuin; de — bewoners van de daaraan grenzende bebouwing hebben het — gemeenschappelijk gebruik en genot daarvan —
- b. de sub a bedoelde gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd en — onderhouden voor rekening van de erfpachter volgens een door de — erfpachter in te dienen en door de Dienst Stadsontwikkeling goed te — keuren tuinontwerp; —
- c. wanneer de aanleg, het onderhoud, daaronder begrepen de herophoging — van de gemeenschappelijke tuin naar oordeel van burgemeester en — wethouders niet naar behoren wordt of is uitgevoerd binnen een door — burgemeester en wethouders te stellen termijn zal dit geschieden door of — vanwege de gemeente Rotterdam voor rekening van de erfpachter; —



- d. de kosten van de aanleg of achterstallig onderhoud daaronder begrepen — herophoging en heraanleg van de gemeenschappelijke tuin dienen — binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van — burgemeester en wethouders door de erfpachter ten bate van de — gemeentekas te worden voldaan; —
- e. bij eventueel noodzakelijk herstel van de gemeenschappelijke tuin als — bedoeld in sub a zal worden uitgegaan van het krachtens sub b — vervaardigde en goedgekeurde tuinontwerp —

artikel 13 vervallen —

artikel 14 vervallen —

artikel 15 —

Indien de erfpachter de op de in erfpacht uitgegeven grond te stichten of — gestichte premiekoopwoning nog niet heeft betrokken en het recht van — erfpacht met de op de in erfpacht uitgegeven grond eventueel te stichten of — gestichte premiekoopwoning, hierna te noemen het gekochte, geheel of — gedeeltelijk wenst te vervreemden, behoeft hij hiervoor de voorafgaande — toestemming van burgemeester en wethouders, die in het belang van een — doelmatige verdeling van de woonruimte aan het verlenen van toestemming — de voorwaarden kunnen verbinden, dat vervreemding uitsluitend is — toegestaan aan een door of vanwege burgemeester en wethouders aan te — wijzen gegadigde en dat de koopprijs niet hoger mag zijn dan het totaal door — de desbetreffende erfpachter aan stichtingskosten, financieringskosten en — renteverlies voldane bedrag. —

Artikel 16 —

Indien erfpachter die de premiekoopwoning heeft bewoond, dan wel door — derde heeft doen bewonen, gedurende een termijn van tien jaar sedert de — vestiging van het erfpachtsrecht op de grond wenst over te gaan tot — vervreemding van het gekochte, behoeft hij daartoe voorafgaande — toestemming van burgemeester en wethouders; hij dient daartoe van de — voorgenomen vervreemding bij aangetekend schrijven aan burgemeester en — wethouders kennis te geven onder vermelding van de gegadigde en van de — door hem bedongen koopprijs. —

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van een doelmatige — verdeling van de woonruimte aan het verlenen van de toestemming de — voorwaarde verbinden, dat de vervreemding zal mogen geschieden aan een — door hen aan te wijzen gegadigde die voor burgemeester en wethouders in — het belang van vorenbedoelde doelmatige verdeling van de woonruimte — acceptabel is en dat de koopprijs niet hoger zal mogen zijn dan het totaal van — de stichtingskosten voor de premiekoopwoningen verminderd met het — achterstallig onderhoud en vermeerderd met de voor verbeteringen en — verbouwingen gemaakte kosten en de kosten verbonden aan de vestiging van — het recht van erfpacht, alsmede aan de eigendomsverkrijging van de — bebouwing, een en ander vermeerderd met een zodanig percentage als ten —



tijde van de vervreemding het indexcijfer van de bouwkosten (woningbouw), — vastgesteld door het Bureau Documentatie Bouwwezen te Rotterdam, blijkt te — zijn gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum — van uitgifte in erfpacht aan de desbetreffende erfpachter. —————

De toerekening van voor verbetering en verbouwing gemaakte kosten is ter — beoordeling van burgemeester en wethouders; de erfpachter is gehouden — burgemeester en wethouders op aanvraag alle daartoe benodigde gegevens — en bescheiden te verstrekken. —————

Burgemeester en Wethouders zullen over het verzoek om toestemming — beslissen uiterlijk zes weken na ontvangst van het voormeld aangetekend — schrijven, respectievelijk indien zij een nadere toelichting of nadere gegevens — hebben gevraagd, binnen één maand na ontvangst van deze gegevens. Zij — zullen de verzoeker bij aangetekend schrijven van hun beslissing op de hoogte — stellen. Bij gebreke van tijdige kennisgeving door burgemeester en — wethouders wordt de toestemming geacht te zijn verleend. —————

Artikel 17 —————

Indien een erfpachter van een premiekoopwoning binnen een termijn van tien — jaren sedert de vestiging van het recht van erfpacht wenst over te gaan tot — verhuur van het gekochte, behoeft hij daartoe de voorafgaande toestemming — van burgemeester en wethouders. —————

Hij dient daartoe van de voorgenomen verhuur bij aangetekend schrijven — kennis te geven aan burgemeester en wethouders onder opgave van de — gegadigde en van de bedongen huurprijs. —————

Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen der toestemming de — voorwaarde verbinden, dat de verhuur uitsluitend zal mogen geschieden aan — een door hen aan te wijzen gegadigde, die voor burgemeester en wethouders — in het belang van een doelmatige verdeling van woonruimte acceptabel is en — dat de huurprijs in overeenstemming is met de huurprijzen van in de naaste — omgeving gelegen, vergelijkbare, ongemeubileerde woningen. Burgemeester — en Wethouders zullen omtrent het verzoek beslissen en de verzoeker hiervan — op de hoogte stellen binnen zes weken na ontvangst van vorenbedoelde — kennisgeving, bij gebreke waarvan de toestemming wordt geacht te zijn — verleend. —————

Artikel 18 —————

Bij overtreding of niet-nakoming van het in de artikelen 15, 16 en 17 bepaalde — zal de overtredende partij ten behoeve van de gemeente Rotterdam als bij — voorbaat, vastgestelde schadeloosstelling een onmiddellijk zonder rechterlijke — tussenkomst opeisbare boete verbeuren van honderdduizend gulden een en — ander vermeerderd met een zodanig percentage als ten tijde van de — vervreemding het indexcijfer van de bouwkosten (woningbouw), vastgesteld — door het Bureau Documentatie Bouwwezen te Rotterdam, blijkt te zijn — gestegen ten opzichte van het laatst gepubliceerde cijfer voor de datum van — de vestiging van het recht van erfpacht aan de desbetreffende erfpachter. —————



Artikel 19

Ingeval van vervreemding binnen tien jaren na de datum van notariële overdracht aan de eerste erfpachter, dienen de bepalingen omschreven in de artikelen 16, 17 en 18 en dit artikel bij iedere vervreemding aan nieuwe verkrijgers te worden opgelegd en uitdrukkelijk op hen van toepassing worden verklaard, zulks onder verbeurte door de vervreemder van een gelijke boete ten behoeve van de gemeente Rotterdam, als hiervoor in artikel 18 omschreven.

Onder vervreemding wordt hiermede begrepen het vestigen van een zakelijk genotsrecht.

Artikel 20

Het bepaalde in de artikelen 15 tot en met 19 vindt geen toepassing ingeval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder krachtens het bepaalde in artikel 1223 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21

Dat de in artikelen 16 tot en met 21 voor de erfpachter gestelde voorwaarden op alle volgende verkrijgers van het erfpachtrecht toepasselijk zijn; dat bij elke verdere overdracht van het erfpachtrecht in elke akte van overdracht de in de artikelen 15 tot en met 20 gestelde voorwaarden aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard een en ander op straffe van een boete van honderdduizend gulden (f 100.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt, en ingeval meer 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, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven; ook de in dit artikel gestelde voorwaarden zullen op straffen van eenzelfde boete van honderdduizend gulden (f 100.000,00) ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het erfpachtrecht aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard.

Artikel 22

Waar in de artikelen 15, 16 en 17 is vermeld vervreemden en vervreemding moet ook worden verstaan het vestigen van een zakelijk genotsrecht.

Artikel 23

Bij de toewijzing respectievelijk verkoop van de premie koopwoningen zal voorrang moeten worden verleend aan die aspirantkopers, die een goedkopere huurwoning achterlaten.

De toewijzing dient in overleg met Woonruimte-zaken Rotterdam te



geschieden. _____

Artikel 24 _____

- a. De erfpachter is verplicht om voor zijn rekening de op de in artikel 4, sub a. bedoelde tekening D3-78-657 in het renvooi aangeduide keermuren en kademuren te bouwen. De erfpachter behoeft voor de te stichten muren vooraf de goedkeuring van de Dienst van Gemeentewerken Rotterdam, en de aanleg zal geschieden in overleg met voornoemde dienst. _____
- b. Het onderhoud en herstel van de sub a bedoelde keermuren en kademuren dient te geschieden door en voor rekening van de erfpachter in overleg met en na toestemming van de Dienst van Gemeentewerken Rotterdam. _____
- c. Wanneer het onderhoud en herstel als bedoeld in sub b naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet naar behoren wordt of is uitgevoerd binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn, zal dit geschieden door of vanwege de gemeente Rotterdam voor rekening van de erfpachter _____
- d. De kosten verbonden aan het sub c bedoelde onderhoud en herstel dienen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders door de erfpachter ten bate van de gemeentekas te worden voldaan. _____

Artikel 25 _____

Aan Delta Lloyd Levensverzekering N.V. te Amsterdam wordt bij deze toestemming verleend als bedoeld in artikel 15 voor overdracht van het erfpachtsrecht aan de diverse kopers. _____

Voorts wordt voor wat betreft een erfdiensbaarheid van overbouwning nog verwezen naar het in voormelde akte van erfpachtsuitgifte voorkomende, woordelijk luidende als volgt: _____

Ten laste van de daaraan grenzende, aan de gemeente Rotterdam in volle eigendom toebehorende percelen, een en ander zoals deze percelen op de aan deze akte gehechte, door comparanten gewaarmerkte kaart, gemerkt Detailleringsskaart Hofwijk- Pompenburg nummer G 29 d, met kruisarcering zijn aangegeven en deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AD, nummer 637, als lijdend erf, wordt bij deze gevestigd een erfdiensbaarheid van overbouwning met de daarbij behorende steunpunten, met dien verstande, dat de onderkant van de overbouwningen niet lager mag reiken dan twee meter tachtig centimeter (2.80 m) boven straatpeil. _____

Indien de gemeente Rotterdam terzake van deze overbouwningen in de grond- of enige andere belasting mocht worden aangeslagen, dienen de verschuldigde bedragen door de eigenaren van het heersend erf aan de gemeente te worden betaald."; _____

- C. hetgeen is vermeld in voormelde titel van aankomst omschreven bij verkrijging b, waarin woordelijk voorkomt: _____



Artikel 9

Toestemmingen

9.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd het Appartementsrecht-Blooteigendom of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in onderappartementsrechten; of
- b. te vervreemden, indien het Appartementsrecht- Blooteigendom een andere bestemming heeft dan wonen, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen

9.2.1. In geval van splitsing in onderappartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.

9.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:

- a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt
- b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

9.2.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 9.2.1 en 9.2.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

Artikel 10

Verplichtingen Eigenaar

10.1. De Eigenaar is (tezamen met de eigenaars van de andere appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Splitsingsakten-Blooteigendom) verplicht:

- a. de Onroerende Zaak respectievelijk het Gebouw te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Erfpachtakte is aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Erfpachtakte is aangegeven is niet toegestaan
- b. in geval van een in de Erfpachtakte vermelde bouw- of renovatieplicht het ter zake van de aanvang van de bouw of de renovatie bepaalde in de Erfpachtakte na te leven;
- c. de Onroerende Zaak en het Gebouw in goede staat te houden en het Gebouw waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d. de Onroerende Zaak en het Gebouw aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Erfpachtakte;



- e. toe te staan dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak en/of het —
Gebouw voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, —
schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of —
andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, —
onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Eigenaar en de —
eigenaars van de andere appartementsrechten die zijn ontstaan bij —
de Splitsingsakten-Blooteigendom omtrent de plaats en de wijze —
waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden —
aangebracht; —
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die —
redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar en/of de eigenaars —
van de andere appartementsrechten die zijn ontstaan bij de —
Splitsingsakten-Blooteigendom kan zijn, zal door de Gemeente naar —
haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar —
en de eigenaars van de andere appartementsrechten die zijn —
ontstaan bij de Splitsingsakten-Blooteigendom worden vergoed —
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of —
hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan —
ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te —
volgen g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te —
scheiden en afgescheiden te houden; —
indien de Eigenaar en de eigenaars van de andere —
appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Splitsingsakten- —
Blooteigendom binnen één maand na daartoe door de Gemeente te —
zijn gemaand deze verplichting niet nakomen, zal de Gemeente —
zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een —
afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; —
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en de —
eigenaars van de andere appartementsrechten die zijn ontstaan bij —
de Splitsingsakten-Blooteigendom en dienen te worden betaald —
binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hen in —
rekening heeft gebracht; —
- h. bij vervreemding van het Appartementsrecht- Blooteigendom of van —
een aandeel daarin het eigendomsbewijs of een afschrift of —
uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen. —
- 10.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 10.1 onder —
a, c en d is bepaald. De Eigenaar dient daartoe (tezamen met de —
eigenaars van de andere appartementsrechten die zijn ontstaan bij de —
Splitsingsakten-Blooteigendom) schriftelijk een verzoek in bij de —
Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen —
deze uitsluitend een financieel karakter hebben. —
- 10.3. Zolang de Erfpacht niet door vermenging is teniet gegaan, komt de —
(niet) nakoming van de hiervoor in dit artikel vermelde bepalingen geheel —



voor rekening en risico van de gerechtigden tot de Erfpacht _____
 respectievelijk de Appartementseigenaars-Erfpacht. _____
 Zolang de Erfpacht niet door vermenging is teniet gedaan, kan de _____
 Gemeente nakoming van vermelde bepalingen slechts vorderen van de _____
 gerechtigden tot de Erfpacht respectievelijk de Appartementseigenaars- _____
 Erfpacht. _____

Artikel 11 _____

Voorbehoud rechten van de Gemeente jegens de _____

Appartementseigenaars-Erfpacht _____

In de Koopovereenkomst en de levering zijn niet betrokken de rechten die de _____
 Gemeente heeft uit hoofde van de bij de Erfpachtakte opgelegde _____
 verplichtingen die soortgelijk zijn aan de verplichtingen die bij deze akte in de _____
 artikelen 9 tot en met 16 zijn opgelegd aan de Eigenaar. Deze rechten blijven _____
 achter bij de Gemeente die deze rechten (zelfstandig) kan uitoefenen jegens _____
 de Appartementseigenaars-Erfpacht. _____

Tevens blijven achter bij de Gemeente de rechten die zij eventueel kan _____
 ontlenen aan het bepaalde in de artikel 6, leden 2 en 3 van de Algemene _____
 Bepalingen voor erfpacht. Ook de eventueel door de Gemeente aan deze _____
 leden te ontlenen rechten kan de Gemeente zelfstandig uitoefenen. _____

Voor zover een recht als hiervoor in dit artikel bedoeld van rechtswege (als _____
 erfpachtvoorwaarde) mocht overgaan op Koper, dan kan het betreffende _____
 recht eveneens (dat wil zeggen: naast de Eigenaar) (zelfstandig) door de _____
 Gemeente worden uitgeoefend _____

Artikel 12 _____

Voorbehoud rechten van de Gemeente jegens derden _____

Indien en voor zover de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak en/of _____
 het Gebouw jegens een derde rechten heeft, die niet door de Gemeente zijn _____
 bedongen in het belang van een goederenrechtelijk gerechtigde tot de _____
 Onroerende Zaak respectievelijk het Gebouw, maar die bedongen zijn in _____
 verband met een publiekrechtelijk taak van de Gemeente of in het algemeen _____
 belang, zijn deze rechten niet in de Koopovereenkomst en de levering _____
 betrokken. Deze rechten blijven achter bij de Gemeente. _____

De Eigenaar is verplicht om te dulden dat de Gemeente de betreffende _____
 rechten ten behoeve van de taak of het belang waarvoor deze zijn bedongen, _____
 blijft uitoefenen en zal zich van uitoefening van die rechten onthouden. De _____
 Eigenaar zal voorts nalaten om van een eventueel in verband met deze _____
 rechten ten behoeve van de Onroerende Zaak respectievelijk het Gebouw _____
 gevestigde erfdienstbaarheid afstand te doen. _____

Indien bedoelde rechten als gevolg van de verzelfstandiging van een _____
 voormalige gemeentelijke dienst, thans toekomen aan een rechtspersoon die _____
 in verband met die verzelfstandiging is opgericht, is de Eigenaar jegens deze _____
 rechtspersoon tot het in de vorige zin bepaalde verplicht. _____

Slotbepalingen _____



Artikel 13

Mededelingen

13.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.

13.2.1. Ingeval van vervreemding van het Appartementsrecht- Blooteigendom of van een aandeel daarin is de verkrijgende Eigenaar verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen

13.2.2. De verkrijgende Eigenaar legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken

- a. bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusie-akte;
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van deze akte van levering.

13.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 14

Vertegenwoordiging

14.1. Indien de Eigenaar uit twee of meer personen bestaat of komt te bestaan, wijzen deze personen één van hen als vertegenwoordiger aan Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.

14.2. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

Artikel 15

Diversen

15.1. Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam

15.2. De Algemene termijnwet is van toepassing.

15.3. Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht

15.4. Eventuele bijlagen gehecht aan deze akte maken deel uit van deze akte

Artikel 16

Derdenwerking

16.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking

16.2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Appartementsrecht- Blooteigendom, zullen overgaan op degenen die het Appartementsrecht-



Blooteigendom of een aandeel daarin verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

16.3. *Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Eigenaar bij vervreemding van het Appartementsrecht-Blooteigendom of van een gedeelte daarvan zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolgers en deze namens de Gemeente laten aannemen.*

Artikel 17

Boetebepaling

17.1. *Indien de Eigenaar in verzuim is ter zake van enige verplichting krachtens deze akte kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opleisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.*

17.2. *Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:*

- a. *de aard en ernst van het verzuim;*
- b. *de lengte van het verzuim.*

De boete zal nooit hoger zijn dan de waarde van het aan de eigenaar van het Appartementsrecht-Erfpacht toe te rekenen aandeel in de Onroerende Zaak ten tijde van het passeren van de Erfpachtake

17.3. *Blijkens het in artikel 11 van deze akte bepaalde zijn onder meer de rechten van de Gemeente uit hoofde van de boetebepaling vermeld in de Erfpachtake niet in de Koopovereenkomst en de levering betrokken. Indien en voorzover de sub 17.2 bedoelde boete door de Eigenaar wordt betaald zal de Gemeente zich van de uitoefening van haar rechten uit hoofde van de boetebepaling in de Erfpachtake onthouden.*

17.4. *Ingeval van tenietgaan van de Erfpacht, komt de boetebepaling uit hoofde van de Erfpachtake te vervallen en is nog slechts het in dit artikel bepaalde van kracht. In dat geval zal de boete nooit hoger zijn dan de waarde van het aandeel in de Onroerende Zaak waartoe de Eigenaar in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar dan wel appartementseigenaar gerechtigd is*

Enzovoorts.

Artikel 20

Kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het

Appartementsrecht-Erfpacht

20.1. *Tenslotte komen de Gemeente en de Koper, laatstgenoemde thans handelend in zijn hoedanigheid van eigenaar van het Appartementsrecht-Erfpacht, overeen dat het hiervoor in artikel 11 bepaalde ten aanzien van*



het Appartementsrecht-Erfpacht geldt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW. De ingevolge artikel 11 op Koper, in zijn hoedanigheid van eigenaar van het Appartementsrecht-Erfpacht, rustende verplichtingen - daarbij het hiervoor sub 16.3, tweede zin, mede in achtnemend - zullen derhalve overgaan op degenen die het Appartementsrecht-Erfpacht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die ter zake van het Appartementsrecht-Erfpacht een recht van gebruik verkrijgen. Ter zake van deze kwalitatieve verplichting kiezen de Gemeente en Koper, laatstgenoemde handelend als hiervoor sub 20.1 vermeld, woonplaats op het adres van de Gemeente, thans: 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15.

20.2. Indien en voorzover het bepaalde in artikel 11 niet kwalificeert als een kwalitatieve verplichting, zal de huidige eigenaar van het Appartementsrecht-Erfpacht alsmede iedere opvolgende eigenaar daarvan bij iedere levering of overgang van het Appartementsrecht-Erfpacht of een aandeel daarin het in artikel 11 van deze akte alsmede het in dit artikel 20 bepaalde als kettingbeding aan de betreffende verkrijger opleggen en ten behoeve van de Gemeente - de belangen van de Gemeente daarbij waarnemend - bedingen en aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte van een boete die gelijk is aan de waarde van het Appartementsrecht-Erfpacht.

20.3. In verband met het hiervoor sub 20.1 en 20.2 bepaalde zal het bepaalde in artikel 11 alsmede het bepaalde in dit artikel 20 in iedere akte van levering dan wel constatering van overgang van het Appartementsrecht-Erfpacht letterlijk worden aangehaald."

- 2) het bepaalde in:
- de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten op twaalf november negentienhonderd tachtig verleden voor mr. K.P. Schaap, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertien november negentienhonderd tachtig in register Hypotheken 4, deel 6922 nummer 38;
 - de akte van (onder)splitsing in appartementsrechten op vijftwintig november negentienhonderd tachtig verleden voor voornoemde notaris Schaap, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vijftwintig november negentienhonderd tachtig in register Hypotheken 4, deel 6937, nummer 2;
 - de akte van (onder)splitsing bloot-eigendom op negentien mei tweeduizend vijf verleden voor voornoemde mr. A.C.J. Ewoldt, notaris te Ouderkerk aan den IJssel, gemeente Ouderkerk, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en



de Openbare Registers te Rotterdam op twintig mei tweeduizend vijf in —
 register Hypotheken 4, deel 40690, nummer 93, _____
 alsmede naar het bij die akten van (hoofd- en onder)splitsing in _____
 appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement. _____

- 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). _____

Slot _____
 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)