



RoX Legal B.V.

RvH/ST/18.0452.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 5 december 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Zevenkampse Ring 322 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, één november tweeduizend achttien, 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, paralegal en andere medewerker _____
 werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rox Legal B.V. te _____
 Rotterdam, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en _____
 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke _____
 Rechtsvordering van het hierna te 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 vijf december tweeduizend achttien vanaf negen _____
 uur en dertig minuten (13:30 uur) in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis Rotterdam, _____
 Kipstraat 54 te Rotterdam. _____
 Het betreft het volgende registergoed: _____
het tijdelijk recht van erfpacht eindigende op eenendertig december tweeduizend _____
zevenenvijftig, van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de publiekrechtelijke _____



rechtspersoon Gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die —
grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend te **3068 PZ Rotterdam, Zevenkampse** —
Ring 322, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **BA**, nummer **3497**, groot een —
are en zesenzeventig centiare (1a 46ca). —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —
ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE —
AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —
het tijdelijk recht van erfpacht eindigende op eenendertig december tweeduizend —
zevenenvijftig, van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de —
publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Rotterdam, met de rechten van de —
*erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend te **3068*** —
***PZ Rotterdam, Zevenkampse Ring 322**, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**,* —
*sectie **BA**, nummer **3497**, groot een are en zesenzeventig centiare (1a 46ca),* —
hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", —
met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk —
Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. —
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te —
gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —
De veiling betreft een Zaal/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 —
van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —
inzet en afslag, beiden op vijf december tweeduizend achttien in de veilingzaal van het —
Vendu Notarishuis Rotterdam, Kipstraat 54 te Rotterdam, vanaf dertien uur en dertig —
minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze —
bijzondere voorwaarden. —
Tot en met twintig november tweeduizend achttien kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. —

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl —
plaatsvinden. —



Aanvulling begrippen: _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in _____
begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden _____
uitgebracht; _____
2. *NIIV:* _____
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente _____
Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij —
Openbareverkoop.nl; _____
3. *Handleiding:* _____
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl; _____
4. *Registratienotarissen:* _____
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het _____
geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in _____
ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het _____
opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de —
registratieverklaring; _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een —
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer —
via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van —
diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; _____
6. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig _____
voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het _____
Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl; _____
7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de _____
biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro —
(EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen _____
"gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. _____

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 door _____
NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste _____
Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de _____
ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag —
op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer _____



- ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien _____ de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. _____
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, _____ ofwel in de zaal, 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, zonder tot enige toelichting of _____ argumentatie ter zake verplicht te zijn. _____
 4. 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. _____
 5. 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. _____
 6. 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". _____
 7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen. _____
 8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke _____ rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. _____
 9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, _____ waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te _____ erkennen dan wel af te wijzen. _____
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en 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 _____ heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen: _____
 - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond _____ volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in _____ deze 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. _____
11. De in lid 10 van dit artikel 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. _____
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV _____ omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door — hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") 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. _____
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter — een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te — beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door — deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde — rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde _____ Waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____ Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt _____ (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris — geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel — van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____

Afmijnen zonder afroepen _____

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan 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. Indien er 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, —



onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin. _____

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 schuldovernemings 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. _____

D. **Verloop van de veiling** _____

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom. _____

Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____

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 voor het verstrijken van de _____ beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de _____ Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op _____ te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van _____ de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per _____ het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft _____ uitgesproken. _____
- Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____ dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____ beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____ proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____ wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____ welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____ zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____ steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____ afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____ koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____ behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____ te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____ hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____ zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____ te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____ name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____ heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____ brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____



- bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te — nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een —



- uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is ———
 voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek ———
 casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De —
 bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde ———
 verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de ———
 Notaris. ———
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij —
 ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan ———
 dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor —
 rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft —
 voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen —
 daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde ———
 gebreken voor rekening en risico van Koper komen. ———
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de ———
 koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- ———
 overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ———
 ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor ———
 rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, ———
 tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de —
 koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na ———
 bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een ———
 openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
 toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de ———
 verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
 Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft ———
 voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
 Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek ———
 van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
 wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
 Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde ———
 veilingkosten. ———
- E. 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 aanbetaling kan ———
 vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De ———
 verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, —



- ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- F. 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. _____
- G. 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 tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. _____

H. Onderhandse biedingen _____

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering —
worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als _____
opgenomen in de door Schuldeiser aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model —
koopovereenkomst. _____

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 *vijftien januari tweeduizend* _____
negentien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft —
gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden —
tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus _____
ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____
gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —
in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____
voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____
opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____
voorzieningenrechter; _____



- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijktens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: debiteur staat ingeschreven.

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

Vorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het



aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
 Registergoed te bewerkstelligen. _____

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
 genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
 heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
 of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
 een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
 Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
 tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
 Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
 beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
 artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
 doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
 welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
 de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
 hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
 bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
 Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
 voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
 overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
 geen goederenrechtelijke werking hebben (zoals onder meer ten aanzien van na te —
 melden anti-speculatiebeding het geval is), 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 zeven juli tweeduizend drie _____ verleden voor een waarnemer van mr. B.H.J.M. van der Meer, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op acht juli tweeduizend _____ drie in register Hypotheken 4, deel 40175, nummer 16, voor zover relevant _____ woordelijk luidend als volgt: _____

"*VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN* _____

Partijen zijn bij voormelde koopovereenkomst overeengekomen de vestiging van al _____ zodanige erfdienstbaarheden bij de levering van het verkochte waardoor de _____ feitelijke toestand wordt gehandhaafd. Ter uitvoering hiervan verklaarden de _____ comparanten, handelend als gemeld, dat bij deze om niet als erfdienstbaarheid _____ worden -respectievelijk bij eerder akte zijn- gevestigd, verleend en aangenomen: _____

- a. over en weer ten behoeve en ten laste van het verkochte en de aan verkoper _____ nog in eigendom verblijvende aangrenzende percelen (van het blok woningen _____ waartoe het verkochte behoort), kadastraal bekend gemeente Rotterdam, _____ sectie BA nummers 3491, 3493, 3499, 3495, 3499, 3501, 3503, 3505, 3507, _____ 3509 en 3511, als heersende en dienende erven, alle rechten waardoor de _____ toestanden, die in strijd met het burencrecht tussen de op die percelen _____ staande opstallen onderling mochten bestaan, worden gehandhaafd, speciaal _____ voor wat betreft het hebben van zichtbare en onzichtbare leidingen, alsmede _____ kabels ten behoeve van elektra-, telefoon-, fax-, radio-, televisieaansluitingen, _____ de afvoer van hemel- en huishoudwater, gootwater en faecaliën en _____ drainagebuizen, rioleringswerken of anderszins en eventuele inbalking, _____ inankering, overbouw, licht en uitzicht, bomen en beplantingen, alles op de _____ thans bestaande wijze, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod _____ om te bouwen of te verbouwen. _____*

- b. over en weer ten behoeve en ten laste van de aan de achterzijde van het _____ verkochte gelegen -en tot uitpad dienende- strook grond, deel uitmakende _____ van het verkochte en de aan verkoper nog in eigendom verblijvende percelen, _____ kadastraal perceel gemeente Rotterdam, sectie BA nummers 3491, 3492, _____ 3493, 3494, 3495, 3496, 3498, 3499, 3501, 3502, 3503, 3504 en 3506, _____ waarvan die strook grond eveneens deel uitmaakt, als heersende en dienende _____ erven, het recht om via deze tot uitpad bestemde strook grond te komen van- _____ en te gaan naar de openbare straat, zulks ter bestendinging van het thans _____ bestaande feitelijke gebruik en wel onder de navolgende bepalingen: _____*

- 1. Voormeld recht dient te worden uitgeoefend op de bestaande en voor het _____ dienend erf minst bezwarende wijze. Aan de hand mogen worden _____ meegevoerd de voertuigen, welke volgens de Wegenverkeerswet en - _____*



negentienhonderd drieëntachtig verleden voor mr. E.J. Swarze, destijds notaris te _____
 Zaandam, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore van de Dienst voor het _____
 kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertien december _____
 negentienhonderd drieëntachtig in Register Hypotheken 4 deel 8123 nummer 70, _____
 alsmede een akte van rectificatie op zes mei negentienhonderd zesentachtig verleden _____
 voor mr. E.J. Swarze, voornoemd, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore _____
 van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven mei _____
 negentienhonderd zesentachtig in Register Hypotheken 4 deel 9073 nummer 38. _____

Bijzondere erfpachtvoorwaarden _____

In gemelde akte van uitgifte in erfpacht zijn voorts de bijzondere erfpachtvoorwaarden _____
 opgenomen, voor zover hier van belang, woordelijk luidende: _____

"BEPALINGEN/VOORWAARDEN ERFPACHT _____

Op voormeld erfpachtrecht zijn van toepassing: _____

1. *de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de _____
 gemeente Rotterdam", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Rotterdam _____
 van zesentwintig februari negentienhonderd eenentachtig, gewijzigd bij besluit van _____
 negentien augustus negentienhonderd tweeëntachtig en neergelegd in een akte op _____
 vijftentwintig augustus negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor Mr. W.E. de _____
 Vin, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van het _____
 Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zesentwintig augustus _____
 daarna, in register 4, deel 7560 nummer 1 zoals deze van toepassing zijn verklaard _____
 in de akte, houdende uitgifte in erfpacht, op twaalf december negentienhonderd _____
 drieëntachtig verleden voor genoemde notaris Swarze, welke Algemene _____
 Bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan _____
 deel uit te maken, zijnde de koper met de inhoud van deze Algemene Bepalingen _____
 bekend;* _____
2. *de navolgende bijzondere bepalingen en aanvullingen/afwijkingen op voormelde _____
 Algemene Bepalingen, zoals vermeld in de hiervoor genoemde akte op twaalf _____
 december negentienhonderd drieëntachtig verleden voor genoemde notaris _____
 Swarze, waarin onder meer het navolgende staat vermeld, woordelijk luidende: _____
 Artikel 1 _____
 In aanvulling enzovoorts. _____
 Artikel 3 _____*
 1. *In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de _____
 Algemene Bepalingen kunnen de betalingstermijnen van de canon worden _____
 afgekocht en wel: _____*
 - a. *de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedurende de eerste vijftig _____
 erfpachtsjaren waarover canon verschuldigd is op het tijdstip dat de canon _____
 voor het eerst verschuldigd is naar een bedrag van vijf miljoen driehonderd _____
 vijf en dertig duizend gulden (f 5.335.000,00); _____*
 - b. *de resterende betalingstermijnen op het tijdstip dat die betalingstermijnen _____
 voor het eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te komen _____
 voorwaarden. _____*



2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon in het geval van afkoop uitsluitend worden herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde periode van vijftig erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.

Artikel 4

1. In aanvulling op hetgeen terzake is vastgesteld in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht:
- a. de in erfpacht uitgegeven percelen te bebouwen overeenkomstig het door de erfpachter dan wel zijn architect op vijftien oktober negentienhonderd twee en tachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam ingediende bouwplan, het welk bij die dienst onder nr. B2/1026/82 is ingeschreven, een en ander met inachtneming van de door genoemde dienst bij het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpassingen van bedoeld bouwplan;
 - b. de in gevolge het door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam goed gekeurde bouwplan onbebouwd blijvende grond, voor zover deze geen parkeermogelijkheden biedt (zie het onder sub e van dit artikel gestelde), naar genoegen van burgemeester en wethouders als tuin aan te leggen en te onderhouden;
 - c. de op de percelen te stichten bebouwingen voor de duur van de te vestigen rechten aan te wenden en te gebruiken voor geen ander doel en geen andere bestemming dan wonen;
 - d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te doen exploiteren als premiehuurwoningen;
 - e. indien op een in erfpacht uitgegeven perceelsgedeelte een parkeermogelijkheid is aangelegd deze als zodanig te handhaven, de daartoe neergelegde bestrating mag niet worden weggenomen; de parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen met- voorzover het tenminste geen kampeerwagens betreft - een maximum hoogte van twee meter twintig en voor het parkeren van caravans, boten en aanhangwagens; voor het parkeren van kampeerwagens, caravans, boten en aanhangwagens geldt een restrictie dat het parkeren niet langer mag duren dan drie dagen;
 - f. de erfafscheiding tussen het/de uitgegeven perceel/percelen en het openbaar groen niet hoger te doen zijn dan vijftig centimeter; bedoelde erfafscheiding is niet aan een maximum-hoogte gebonden, indien deze bestaat uit een levende haag.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffingen verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en c van dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij ontheffing hieraan nader voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stellen van financiële eisen.
3. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 18 lid c derde zin wordt



bepaald dat de gemeente alle schade, die ontstaat als gevolg van het _____ vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de erfpachter kan blijven, — ter keuze van de erfpachter op kosten van de gemeente zullen worden _____ hersteld of aan de erfpachter wordt vergoed. _____

Artikel 5. _____

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is — tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de volgende regeling van _____ kracht: _____

- a. Indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie- _____ huurwoningen na vijftien jaar dan is deze gehouden de gemeente als _____ eerste bij aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen — hetzij als complex hetzij - in het geval er sprake is van op zichzelf staande — deelcomplexen - als deelcomplex aan te kopen. _____
- b. Binnen twee maanden na ontvangst van de onder a bedoelde schrijven _____ bericht de gemeente aan de erfpachter dat zij de woningen in beginsel _____ wenst te kopen dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerste aankoop. _____
- c. Indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de _____ erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet of — indien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft laten _____ verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te _____ verkopen hetzij per complex-deelcomplex het zij afzonderlijk per woning. _____
- d. Indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te — kopen dan treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de — koopprijs waarbij rekening zal worden gehouden met dat gedeelte van de — afkoopsom dat betrekking heeft op de nog niet verschenen _____ betalingstermijnen van de canon. Deze koopprijs dient te worden _____ vastgesteld op basis van ondermeer de stabiliteit de ouderdom, de staat _____ van bewoning, de onderhoudstoestand en de ligging van de in het _____ complex/deelcomplex aanwezige woningen. _____
- e. Bereiken de gemeente de erfpachter binnen één maand na het begin van — de onderhandelingen geen overeenstemming over de koopprijs dan dient — binnen tweemaanden daarna aan de hand van uitspraken van drie _____ deskundigen een advies koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen — ter kennis te worden gebracht. In dat geval is het bepaald in artikel 17, de — leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, — met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van bedoeld artikel _____ voorkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen dat het woord _____ "advies-koopprijs". De kosten van het advies van de deskundigen zullen — ten laste komen van de gemeente. _____
- f. Indien de gemeente, de erfpachter of beide zich niet kunnen verenigen — met de onder e bedoelde advies-koopprijs dan dienen zij de ander _____ respectievelijk elkaar daarvan te berichten binnen één maand nadat _____ bedoelde advies-koopprijs ter kennis is gebracht van partijen. Terstond na —



het verstrijken van die termijn heeft de erfpachter de vrijheid de woningen — aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex tegen een waarde — die niet lager is dan bedoelde advies-koop prijs hetzij afzonderlijk per — woning. Ook in dat geval is artikel 21 lid 2 van de Algemene Bepalingen — niet van toepassing. —

Artikel 6 —

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 van de Algemene — Bepalingen zullen burgemeester en wethouders ingeval de erfpachter wenst — over te gaan tot splitsing of ondersplitsing van het erfpachtsrecht: —

- a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming verlenen, mits de — concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement in — overeenstemming zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte; —
- b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden; —
- c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening houden met — eventueel ter zake van het onroerend goed bestaande verschillen — betreffende de grondwaarde. —

Artikel 7 —

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van de Algemene — Bepalingen zullen burgemeester en wethouders de aldaar bedoelde boete niet — eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per aangetekende brief in de — gelegenheid hebben gesteld binnen daarbij aan te geven termijn van — maximaal twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen. —

Artikel 8 —

In afwijking van het gesteld in artikel 33 lid 2 van de Algemene Bepalingen zal — de vergoeding van de waarde van de dan nog aanwezige gebouwen door de — gemeente en de erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld aan de — hand van onder meer de stabiliteit, de ouderdom, de staat van gebruik, de — onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen. Op — de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden gekort. Indien de partijen — niet tot overeenstemming komen over de omvang van vorenbedoelde — vergoeding zal deze bij wijze van bindend advies worden vastgesteld door drie — deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 — van de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mogelijk onverkort van — toepassing met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende — woorden, "herziene canon" wordt gelezen het woord "vergoeding". —

3. krachtens de erfpachtsvoorwaarden is de bestemming van het verkochte — woonhuis; —
4. de verplichting tot het betalen van een jaarlijkse canon is bij de gemeente — Rotterdam afgekocht voor de periode van tweeëntwintig december — negentienhonderd tweeëntachtig tot tweeëntwintig december tweeduizend — tweeëndertig, blijkens voormelde akte van uitgifte in erfpacht op twaalf — december negentienhonderd drieëntachtig verleden voor genoemde — notaris Schwarze, terwijl deze verplichting tot betaling van een jaarlijkse —



canon aanvullend is afgekocht voor de periode van tweeëntwintig —
december tweeduizend tweeëndertig tot en met eenendertig december —
tweeduizend zevenenvijftig, blijkens een onderhandse akte, gedateerd —
vijftien februari negentienhonderd eenennegentig, ingeschreven ten —
kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op —
diezelfde dag, in register 4, deel 11428 nummer 35. —

5. De gemeente Rotterdam heeft, blijkens brief van het OntwikkelingsBedrijf —
Rotterdam, de dato dertien augustus tweeduizendtwee, kenmerk: —
431095/04.206286, afgezien van het recht tot eerste koop van het —
complex, waartoe het bij deze verkochte behoort, haar toekomstende —
krachtens de erfpachtsvoorwaarden, terwijl door de gemeente Rotterdam —
voorts toestemming is verleend tot splitsing van de erfpacht in —
afzonderlijke erfpachtsrechten blijkens brief van voormeld —
OntwikkelingsBedrijf Rotterdam, de dato vier oktober tweeduizendtwee, —
kenmerk 431095/04.2074221, in welke laatstgemelde brief tevens door de —
gemeente Rotterdam is verklaard dat de (afgekochte) canon bij het begin —
van de erfpachtsperiode bedroeg negen honderd zeven en zestig euro en —
twaalf eurocent (€ 967,12) per jaar voor het bij deze afgesplitste —
perceel/het verkochte." —

Soort/duur erfpacht: —

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: —

- het erfpachtrecht is tijdelijk en eindigt op eenendertig december tweeduizend —
zevenenvijftig; —
- de verplichting tot het betalen van een jaarlijkse erfpachtscanon is bij de gemeente —
Rotterdam afgekocht tot en met eenendertig december tweeduizend zevenenvijftig. —
Eventuele achterstallige erfpachtscanon komt voor rekening van koper. —
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard "Algemene Bepalingen voor de —
uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam". Deze —
voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de —
erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden —
gepubliceerd. —

L. Energielabel —

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. —

Volmacht —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). —



Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening]