

074801.01.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de negenentwintigste mei tweeduizend achttien, verklaar ik, mr Brian Rudie de---
 Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**-----
Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3824 MX Amersfoort,
 Ruimtevaart 24, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel-----
 onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht
 gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief
 de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel---
 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden---
 voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als
 de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
 overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als----
 bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
 namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----
 www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.-----
 Deze akte heeft de volgende indeling:-----

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

1. Algemene informatie-----

1.1 datum en plaats-----

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

1.2 registergoed-----

Het registergoed is:-----

het woonhuis met berging, ondergrond, erf, tuin en toebehoren, plaatselijk-----
bekend 3201 JC Spijkenisse, Ganzenhoek 38, kadastraal bekend gemeente-----
SPIJKENISSE sectie D nummer 5697, groot één are en achttien centiare-----
(1 a en 18 ca);-----

hierna te noemen: 'het registergoed'.-----

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----
 enzovoort-----

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd drieënzeventig duizend tweehonderd vijftig euro (€ 173.250,00), met een inschrijfbedrag groot éénhonderd drieënzeventig duizend tweehonderd vijftig euro (€ 173.250,00), met rente en kosten begroot op negenenzestigduizend driehonderd euro (€ 69.300,00), dus tezamen ten belope van tweehonderd tweeënveertig duizend vijfhonderd vijftig euro (€ 242.550,00). Dit blijkt uit een akte op twee december tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Strijk. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de voormelde openbare registers van het kadaster op drie december tweeduizend twee, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 30048, nummer 156, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- de aan de desbetreffende geldnemer toebehorende roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen zijn om het onderpand duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, alsmede – indien het onderpand een fabriek of werkplaats betreft – alle machinerieën of werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in die daartoe ingerichte fabriek of werkplaats uit te oefenen;
- alle (toekomstige) rechten die in de Algemene Voorwaarden zijn aangewezen voor verpanding;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

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

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;
- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de

voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en----- eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke----- Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

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

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor----- Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze----- voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor----- zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in-- de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De----- Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf----- december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's----- Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het-- kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken----- Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor----- Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader---- moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar-- en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale----- verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor----- aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. In een bericht van de gemeente Nissewaard de dato----- éénentwintig februari tweeduizend achttien staat woordelijk: "*Er zijn geen HBO-tanks----- aanwezig of bekend*".-----

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere--

voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- *funderingsinformatie*-----

Volgens een bericht van de gemeente Nissewaard, met datum éénentwintig februari-----
tweeduizend achttien, staat woordelijk: "*de fundering van het onroerende zaak is-----
gebouwd uit betonnen palen gekoppeld door betonnen balken. Er zijn goed schade of----
problemen hiermee bij ons gemeld of bekend.*"-----

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

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

- *energielabel*-----

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

2.2 juridische informatie-----

- *bestemming*-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----
verwezen naar een bericht van de gemeente Nissewaard, afdeling Vergunningen, de-----
dato twintig februari tweeduizend achttien, waarin woordelijk staat: "*Het perceel-----
Ganzenhoek 38 ligt in het geldende bestemmingsplan "De Hoek-Sterrenkwartier 2009"---
en heeft de bestemmingen "wonen-1" en "tuin".*-----
Het perceel dient te worden gebruikt voor woondoeleinden van 1 huishouden."-----
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----

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

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar een akte van bepalingen en bedingen op achttien december negentienhonderd-----
negenenzeventig verleden voor mr J.A.A. Moerel, destijds notaris te Spijkenisse, bij-----
afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de---
openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op---
achttien december negentienhonderd negenenzeventig in deel 6589 nummer 19.-----

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

"*III. W.C.N. zal gedogen dat door of vanwege de Gemeente door, aan, op, boven of in de
onroerende goederen dan wel de daarop te stichten bebouwing, geleidingen en-----
installaties worden aangebracht en in stand gehouden, die dienen voor de ontvangst van-
radio en televisie signalen middels een centrale antenne inrichting, ten dienste van-----*

ondermeer de op het onroerend goed te stichten bebouwing.-----
 Dat partijen zijn overeengekomen, dat indien en zodra voorschreven onroerende-----
 goederen in gedeelten aan door de Gemeente aan te wijzen derden zullen worden-----
 overgedragen casu quo in erfpacht zullen worden uitgegeven de volgende-----
 erfdienstbaarheden worden gevestigd:-----
 1. Over en weder ten behoeve en ten laste van afzonderlijke kavels bouwterrein; en-----
 2. Over en weder ten behoeve en ten laste van gemelde kavels bouwterrein en de aan de
 Gemeente verblijvende perceelsgedeelten gelegen om en nabij vorenbedoelde percelen-
 bouwterrein;-----
 A. de erfdienstbaarheid tot het doen leggen, hebben en houden van bedrading en-----
 apparatuur nodig voor een centrale antenne installatie ten nutte van ondermeer de-----
 woningen, welke op vorenbedoelde kavels bouwterrein worden gebouwd en het doen-----
 verrichten en aanbrengen aan die bedrading en apparatuur van de nodige reparaties, ----
 vernieuwingen en uitbreidingen, ten aanzien van welke centrale antenne installatie de-----
 volgende bepalingen zullen gelden:-----
 a. De aanleg en exploitatie van de Centrale Antenne Installatie (hierna te noemen: C.A.I.)
 geschiedt door of vanwege de Gemeente. Als beheerder van de C.A.I. treedt op het-----
 Gemeentelijk Centraal Antennebedrijf GeCAS, een en ander zoals bedoeld in de door de
 Gemeenteraad vastgestelde beheersverordening GeCAS. Vorderingen ten aanzien van--
 aan de C.A.I. aangebrachte schade worden ingesteld door de beheerder.-----
 b. Het is de eigenaar van een woning, die is aangesloten op de C.A.I. verboden deze-----
 aansluiting te verbreken. De eigenaar is en blijft aansprakelijk voor alle directe en-----
 indirecte schade die mocht ontstaan door zijn schuld of nalatigheid als door die van de---
 huisgenoten, huurders of andere gebruikers.-----
 c. De eigenaar verbindt zich na te laten een eigen buitenantenne ten behoeve van radio--
 of televisie ontvangst aan te brengen, te bevestigen of in stand te houden. -----
 d. De eigenaar verbindt zich om bij verhuur, dan wel bij het anderszins in gebruik geven--
 aan derden van zijn woning(en) te bedingen dat de feitelijke gebruiker van de woning(en)
 en diens rechtverkrijgenden op straffe van een boete ten behoeve van beheerder van----
 gelijke grootte als de eigenaar aan beheerder verschuldigd zou zijn, gehouden zal zijn---
 aan dezelfde verplichtingen als de eigenaar ingevolge deze bepalingen.-----
 e. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding of andere rechtsovergang van het-----
 onderwerpelijke onroerend goed dienen de onderhavige bepalingen ten aanzien van het-
 centraal antennesysteem, alsmede het hierna sub f bepaalde door de eigenaar van zijn--
 opvolger in de eigendom of zakelijk genotsrecht te worden bedongen, zulks onder-----
 beding, dat deze bepalingen bij elke vervreemding of andere rechtsovergang aan de-----
 nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht zullen moeten worden opgelegd en
 wat het hierna sub f bepaalde betreft als derdenbeding ten behoeve van de beheerder---
 worden bedongen en voor en namens deze worden aangenomen.-----
 f. Bij niet nakoming of niet behoorlijke nakoming van het sub b, c, d en/of e bepaalde-----

verbeurt de overtreder ten behoeve van de beheerder een onmiddellijk opeisbare boete,-- welke gelijk is aan het bedrag van vijftien maal de jaarlijkse C.A.I. bijdrage per woning---- zoals is aangegeven in de Tarievenstaat vastgesteld door de Gemeente voor iedere----- ingegane week dat de niet nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt, zonder dat-- daarvoor enige ingebrekestelling vereist is.-----

B. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het---- heersend erf gebouwde en te bouwen woningen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een---- der in de wet genoemde beperkingen geldt;-----

C. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het---- lijdend erf om de tuinen aan de straatzijde anders te gebruiken dan als siertuin en hierin-- een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit het heersende erf gelegen woonhuis kan worden belemmerd;-----

D. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater, gootwater en faecaliën uit te oefenen overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen, rioleringen, drainage en putten en---- mede inhoudende de verplichting van het lijdende erf het overlopende water van de----- daken te ontvangen;-----

E. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende dat indien een woning of garage----- gedeeltelijk op het naastgelegen perceel is gebouwd, casu quo eventuele inbalking en---- inankering, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen-- of de bij een perceel behorende leidingen gedeeltelijk in het naastliggende terrein zijn---- aangebracht, dit als erfdienstbaarheid moet worden geduld;-----

F. de erfdienstbaarheid tot het hebben en in standhouden van kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, palen, pijpleidingen en dergelijke bestemd voor openbare-- nutsdoeleinden;-----

G. de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor het heersend erf om tegen de-- aan het heersend erf grenzende muren van op naastgelegen percelen gebouwde of te---- bouwen opstallen, een begroeiing te planten en deze beplanting aan die muren te----- bevestigen door latwerk, blijvende het heersend erf aansprakelijk voor de schade welke-- hierdoor aan de bedoelde muren wordt toegebracht.-----

H. En zal worden gevestigd ten laste van vorenbedoelde kavels bouwterrein de----- erfdienstbaarheid tot het in standhouden van een parkeerplaats, inhoudende de----- verplichting het als parkeerplaats ingerichte gedeelte van het lijdend erf als zodanig in---- stand te houden ten behoeve van de aan de Gemeente verblijvende perceelsgedeelten.--

IV. Bij deze worden door de Gemeente tot buurwegen in de zin van artikel 719 van het--- Burgerlijk Wetboek bestemd de op voormelde schetskaart gearceerd aangegeven paden, welke zullen strekken ten gebruike en ten nutte van de eigenaren en/of gebruikers----- (waaronder begrepen bezoekers en personeel) van de kavels grenzende aan de tot----- buurwegen bestemde stroken grond, met uitzondering van de kavels 360 en 113.-----

Ten aanzien van welke buurwegen nog het volgende wordt bepaald:-----

1. Het gebruik van de buurwegen bestaat uit het gaan van en naar de openbare straat, te voet en al dan niet met aan de hand gevoerde rijwielen, bromfietsen en motorrijwielen----- met uitgeschakelde motor, kinderwagens, kruiwagens en andere niet mechanisch----- voortgedreven voertuigen.-----
 2. De buurwegen mogen niet worden gebruikt als speel of bergplaats en daarop mag----- niets worden gesticht en mag zich niets bevinden, waardoor de uitoefening van voormeld recht zou kunnen worden belemmerd.-----
 3. Het onderhoud van de buurwegen komt ten laste van de eigenaren van de woningen,-- ten gebruike en ten nutte waarvan het betreffende recht werd gevestigd.-----
- V. 1. Enzovoorts.-----
3. In geval van erfpacht zijn, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is----- afgeweken, van toepassing de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht----- negentien honderd acht en zeventig van de gemeente Spijkenisse".-----
 4. De muren en afscheidingen, gelegen tussen de diverse kavels zijn gemeen en----- gemeenschappelijk in onderhoud van de eigenaren, casu quo erfpachters van de aan die muren en afscheidingen grenzende kavels.-----
 5. De gemeente behoudt zich het recht voor om --in overleg met voerenbedoelde derde-- koper- in de voor- en zijtuinen van de respectieve kavels, grenzende aan de openbare--- weg, bomen te planten en te onderhouden."-----
- Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper----- moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de--- veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----
- Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht----- door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan- wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----
- Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in- de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit----- informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee- heeft de verkoper bij de gemeente Nissewaard geïnformeerd naar de aanwezigheid van-- publiekrechtelijke beperkingen.-----
- Volgens een bericht van de gemeente Nissewaard, met datum énéntwintig februari----- tweeduizend achttien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper--- heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit-- blijkt dat deze mededeling onjuist is.-----
- De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet- bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of----- onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.-----

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben---overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

2.3 gebruik-----

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

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

Volgens een bericht van de gemeente Nissewaard, met datum vijftien februari-----tweeduizend achttien staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het--adres van het registergoed dan de eigenaar (en zijn gezin).-----

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het registergoed (mede)----door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.-----

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

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

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of- personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet---bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij-----onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot--ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de-----voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor-----rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de---koper tot ontruiming.-----

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

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor--het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.-----

De executant heeft tevens de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich-----nemen van het registergoed conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij de-----Voorzieningenrechter verzocht.-----

De gevraagde verlopen zijn verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te-----Rotterdam op zesentwintig april tweeduizend achttien, met dien verstande dat de termijn--waarbinnen geen ontruiming mag plaatsvinden wordt vastgesteld op één maand na-----betekening van de beschikking. De betekening van de beschikking zal plaatsvinden en---

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

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

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

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

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

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en--
 ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----
 bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
 verkoop);-----
- de overdrachtsbelasting;-----
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
- de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----

b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het
 registergoed per vandaag:-----

- onroerendezaakbelasting: tweehonderd zesentwintig euro en vijftig eurocent---
 (€ 226,50);-----
- rioolheffing: driehonderd negentien euro en vijfentachtig eurocent (€ 319,85);---
- waterschapslasten: zesenzestig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 66,52);-----
- wegenheffing: tweeënzestig euro en éénenzeventig eurocent (€ 62,71).-----

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

3.2 fiscaal-----

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

3.3 aanvulling op de AVVE-----

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel--
 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven

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

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

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

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

4.1 wijze van veilen-----

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

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

- *afmijnen zonder afroepen*-----

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

4.2 bieden-----

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg-----

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband--- hiermee wordt hierna 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,-----

- rechthebbende van openbareverkoop.nl.-----
3. handleiding-----
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.-----
 4. registratienotarís:-----
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer--
vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te-----
legaliseren.-----
 5. registratie:-----
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke--
persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet
van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of--
haar 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 is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld--
in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per-----
registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de
AVVE.-----
- In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de-----
volgende voorwaarden.-----
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet-----
worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet--
aangemerkt, als 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 hoogsteieder
is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als-----
(deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen--
waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de--
waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen---
van een bod voortvloeien, is nagekomen.-----
 3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de-----
zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storting aan en/of het uitvallen van de-----
internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie-----

- beslist de notaris.-----
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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de-----
afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen-----
kunnen worden uitgebracht.-----
 6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook
elektronisch plaatsvinden 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 zaalbieter 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de---
deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer-----
tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als-----
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod----
heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft-----
geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer--
vóór de gunning:-----
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn--
tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en----
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.-----
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing---
(acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is-----
uitgesloten.-----

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.-----

Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel--

5 lid 2 van de AVVE.-----

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
 personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----
 verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de----
 door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs
 geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor-----
 zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt---
 aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling-----
 blijken.-----
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV-----
 omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de--
 door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld--
 in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het---
 gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.-----

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van-----
 veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De-----
 gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----
 verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een---
 bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid---
 als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als-----
 betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem----
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10,---
 verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.-----
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de-----
 internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter-----
 betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het-----
 bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.-----

4.4 inzetpremie-----

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.-----

4.5 legitimatie-----

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

4.6 gegoedheid-----

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

aangetoond door:-----

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

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

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

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*-----

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

4.7 gunning-----

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:-----

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

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

4.8 risico-overgang-----

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

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

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

5.1 schriftelijke verklaring-----

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

biedingen moet worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

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

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

5.3 waarborgsom-----

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

5.4 verzoekschriftprocedure-----

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

5.5 risico-overgang-----

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

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk, geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijfenzeestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----

Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om negen uur en dertig minuten (09:30).-----