

075250.01.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de éénendertigste juli 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 vijf september 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 appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op-----
de tweede en derde verdieping met balkon op de eerste verdieping met verder-----
toebehoren, plaatselijk bekend 3082 EB Rotterdam, Maximiliaanstraat 16 A,-----
kadastraal bekend gemeente Charlois sectie E complexaanduiding 4682 A,-----
appartementsindex 5, uitmakende het één/tweede (1/2) onverdeelde aandeel in de--
gemeenschap bestaande uit het woonhuis met erf, plaatselijk bekend-----
Maximiliaanstraat 16 te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in-----
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois sectie E nummer 2937,

groot tweeënnegentig centiare (92 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 zesenzestig-----
 duizend zeshonderd vijftig euro (€ 166.650,00), met een inschrijfbedrag groot-----
 éénhonderd zesenzestig duizend zeshonderd vijftig euro (€ 166.650,00), met rente en----
 boeten groot zesenzestigduizend zeshonderd zestig euro (€ 66.660,00), alzo in totaal ten
 belope van tweehonderd drieëndertig duizend driehonderd tien euro (€ 233.310,00). Dit--
 blijkt uit een akte op vier augustus tweeduizend zeventien verleden voor genoemde-----
 notaris Vermeul. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van--
 het kadaster op vier augustus tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken-----
 Hypotheken 3, deel 72072, nummer 193, deze akte hierna te noemen: 'de-----
 hypotheekakte'.-----

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

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het (de)-
 onderpand(en) (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur respectievelijk--
 pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van--
 het (de) onderpand(en);-----
- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand(en)
 zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;-----
- c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
 verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de-----
 overeenkomst(en), krachtens welke het (de) onderpand(en) of een gedeelte daarvan
 door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;-----

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;-----
- fraude;-----
- 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;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-
verkoop tenietgaat of vervalt.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----
voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----
zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in--
de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----
Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----
december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-----
Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het--
kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----
Hypotheek 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 Omgeving in kaart rapport van de DCMR-----
Milieudienst Rijnmond de dato vier juni tweeduizend achttien staat woordelijk: "*Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks*".-----
Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere--
voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.-----

- *funderingsinformatie*-----

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

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling WKPB Bouw- en-----
Woningtoezicht, met datum vierentwintig juli 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 de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

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

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

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

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

a. akte van verkoop en koop verleden op elf november negentienhonderd vijftientig---
voor H. Hussem, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore---
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd:-----
Hypotheekkantoor) te Rotterdam op diezelfde dag in deel 2033 nummer 83, waarvan een
kopie aan deze akte is gehecht en al hetwelk geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn-

opgenomen;-----

b. een akte van levering verleden op zes februari negentienhonderd negenenzeventig----
voor een waarnemer van P.B.J.M. van den Bosch, destijds notaris te Papendrecht, bij----
afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de----
Openbare Registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) op zeven februari-----
negentienhonderd negenenzeventig in Register 4 in deel 6246 nummer 11, waarin-----
woordelijk staat vermeld:-----

*“Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste---
van de aan verkopers in eigendom verblijvende kadastrale percelen der gemeente-----
Charlois sectie E., nummers 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942 en--
2943, worden bij deze –over en weer- gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:-----*

a. inbalking:-----

*inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersend erf ten behoeve van het-
gebouwde de benodigde balklaag in te brengen in de zijgeval van de aan de eigenaar----
van het lijdende erf toebehorende gebouwen;-----*

b. licht:-----

*inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf gebouwde woning,---
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. overbouw:-----

*inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf te dulden dat op een-----
naastgelegen perceel gebouwde woning of de daarbij behorende garage en/of schuur----
gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de-----
versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk-
in zijn perceel zijn aangebracht;-----*

d. afvoer van waterloop:-----

*om vanaf het heersend erf over het lijdend erf schoon water, daaronder begrepen-----
hemelwater, te laten afvloeien overeenkomstig de aangebrachte goten, leidingen en-----
putten, waaronder begrepen de verplichting van het lijdend erf het overlopende water van
de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen;-----*

e. gootrecht (riolering):-----

*overeenkomstig de bestaande wijze gebruik te maken en afvoeren te hebben en houden-
naar het gemeenteriool.”-----*

c. naar een akte op veertien oktober tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van--
mr. R.H. Nusteling, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de----
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register 4 op diezelfde dag in deel-
60602 nummer 41, waarin woordelijk staat vermeld:-----

“2.1. In gemelde koopovereenkomst is woordelijk bepaald:-----

“SOCIALE PARAGRAAF-----

Artikel 21-----

Verkoper (stichting Stichting Woonstad Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA-----
 Rotterdam, Rochussenstraat 21) en koper zijn met betrekking tot de onderhavige-----
 registergoederen een zgn. "sociaal paragraaf" overeengekomen, luidende als volgt:-----

A. Verkoop-----

1. a. Koper mag de registergoederen onder 1 tot en met 18 afzonderlijk vervreemden-----
 mits het betreffende registergoed vrij van huur is en de noodzakelijke-----
 renovatiewerkzaamheden aan het betreffende registergoed te zijn verricht.-----

b. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt koper ten behoeve van verkoper een--
 direct opeisbare boete ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per-----
 registergoed.-----

2. Koper garandeert dat hij het betreffende registergoed conform gemaakte afspraken----
 blijft verhuren en onderhouden. Verkoop vindt slechts plaats bij leegkomen van een-----
 woning in het betreffende registergoed.-----

3. Koper garandeert een zogenaamde low profile benadering van de huurder(s) om te----
 kunnen kopen. Koper zal, behoudens wettelijke bepalingen en/of regelingen in de-----
 huurovereenkomst inzake onder andere wanbetaling, geen pressie op zittende huurder(s)
 uitoefenen in welke vorm ook, om de/hun woning te verlaten.-----

Indien koper zich toch aan ongeoorloofde pressie schuldig maakt, zal aan verkoper een--
 boete verschuldigd zijn van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.-----

4. Verkoop aan de huurder(s) vindt plaats op basis van taxatiewaarde van de woningen--
 vrij op de markt in lege staat.-----

B. Huurdersbelangen-----

Koper garandeert dat hij aan de huurder(s) minimaal hetzelfde serviceniveau (rechten en--
 plichten) zal bieden als het serviceniveau dat door de verkoper tot de datum van het-----
 bereiken van overeenstemming met betrekking tot de onderhavige transactie werd-----
 geboden.-----

C. Boetebepaling-----

1. Koper zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van-----
 enig in dit artikel gemaakt beding of niet-nakoming van enig in dit artikel gedane garantie.
 Bij niet-nakoming of overtreding als hiervoor omschreven verbeurt koper of opvolgende--
 eigenaar(s), danwel de zakelijk gerechtigde(n) ten behoeve van verkoper een direct-----
 opeisbare boete van ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding. --

2. Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing op de rechtsopvolgers van koper-----
 ingeval van gehele danwel gedeeltelijke verkoop, juridische of economische-----
 eigendomsoverdracht, het vestigen van een persoonlijk of zakelijk genotsrecht van het---
 registergoed, zulks met inachtneming van het hiervoor bepaalde."-----

2. a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens Stichting Woonstad Rotterdam, die dit--
 voor zich aanvaardt, het hiervoor in lid 1 bepaalde en de onderhavige bepaling, bij-----
 levering van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening-----
 daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotsgerechtigde op--

te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde voorwaarden bepaalde in de-----
 notariële akte van levering of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te-----
 nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete, welke boete gelijk zal zijn aan
 de dan tussen de overdragende en de verkrijgende partij overeengekomen koopsom van
 het registergoed danwel de tegenprestatie voor de vestiging van het beperkt recht, ten---
 behoeve van Stichting Woonstad Rotterdam.-----

b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens Stichting-----
 Woonstad Rotterdam tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe-----
 eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lin lid a----
 bedoelde voorwaarden als de in lid a en het onderhavige lid b opgenomen verplichting---
 om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt-----
 genotsgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete, welke boete-----
 gelijk zal zijn aan de dan tussen de overdragende en de verkrijgende partij-----
 overeengekomen koopsom van het registergoed danwel de tegenprestatie voor de-----
 vestiging van het beperkt recht, ten behoeve van Stichting Woonstad Rotterdam.-----

c. Indien en zodra een bepaald registergoed vrij van huur is en de noodzakelijke-----
 renovatiewerkzaamheden aan dit betreffende registergoed zijn verricht, vervallen de in lid
 1 bedoelde voorwaarden met betrekking tot dit registergoed, en hoeven deze-----
 voorwaarden alsmede het onderhavige lid ten aanzien van dit registergoed niet meer bij--
 wege van kettingbeding te worden opgelegd, zulks ter uitsluitende beoordeling van-----
 Stichting Woonstad Rotterdam."-----

c. (De verschenen persoon verklaart) Alle verplichtingen en voorwaarden voortvloeiende--
 uit de beschikking geldelijke steun eigenaar-verhuurders en eigenaar-bewoners door de--
 Dienst Stedebouw en Volkshuisvesting te Rotterdam, kenmerk RP13-023-001, ook-----
 genoemd de subsidiebeschikking, als kettingbeding ten behoeve van de gemeente-----
 Rotterdam op te leggen aan de koper die verklaarde deze te aanvaarden, onder de-----
 verplichting van laatstgenoemde om bij enige eigendomsoverdracht deze verplichtingen--
 en voorwaarden op te leggen aan haar rechtverkrijgende(n) en deze verkrijgers(s) te-----
 verplichten om deze verplichtingen en voorwaarden wederom op te leggen aan diens/hun
 rechtsopvolger(s) bij de volgende eigendomsoverdracht, bij overtreding waarvan de-----
 overtreder de ingevolge genoemde beschikking gestelde sancties zullen worden-----
 opgelegd, en welke beschikking geacht wordt in deze akte te zijn opgenomen.-----
 Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
 moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
 veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
 de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----
 Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
 door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan--
 wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
 - publiekrechtelijke rechten en beperkingen-----

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

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling WKPB Bouw- en----- Woningtoezicht, met datum vierentwintig juli 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 is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid- publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de----- beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben--- overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers- na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

- *appartementensplitsing*-----
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in--- appartementsrechten bij akte van splitsing op negenentwintig juli negentienhonderd----- éénentachtig verleden voor een waarnemer van P.B.J.M. van den Bosch, destijds notaris- te Papendrecht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de voormelde openbare----- registers op éénendertig juli negentienhonderd éénentachtig, in register Onroerende----- Zaken Hypotheken 4, deel 7196, nummer 8. Gevolgd door een akte wijziging splitsing op- negen augustus tweeduizend dertien verleden voor mr Th.J. van Solkema, notaris te----- Woerden, bij afschrift ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het----- kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op twaalf augustus----- tweeduizend dertien in deel 63188 nummer 74.-----
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van----- Eigenaars Maximiliaanstraat 16B, 16A-01 en 16A-02, gevestigd te Rotterdam, en zijn de- statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer----- 57436169.-----

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

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

- *toestemming vereniging van eigenaars*-----

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

2.3 gebruik-----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----
 Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de-----
 eigenaar (en zijn gezin).-----
 Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond/gebruikt door de
 eigenaar.-----
 Het registergoed is ook verhuurd. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het-----
 volgende. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende-----
 huurovereenkomst. De verkoper geeft via de website informatie over de-----
 huurovereenkomst, voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de-
 verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt.-
 De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de-----
 huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.-----
 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. Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----
 onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----
 Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening-
 gebracht:-----
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en--
 ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--
 het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----
 bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-
 verkoop);-----
 - de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor-----
 onder a bedoeld zijn:-----
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op--

de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk-----
Wetboek: éénduizend éénhonderd euro (€ 1.100,00) tot en met september-----
tweeduizend achttien.-----

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum--
van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en-----
lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.-----

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het
registergoed per vandaag:-----
- onroerendezaakbelasting: éénhonderd zesennegentig euro en zesentachtig-----
eurocent (€ 196,86);-----
 - rioolheffing: éénhonderd negenentachtig euro en negentig eurocent (€ 189,90);-
 - waterschapslasten: zesenzestig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 66,52);-----
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd euro (€ 100,00) per-----
maand.-----

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend. -----

3.2 fiscaal-----

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

3.3 aanvulling op de AVVE-----

- a. 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.-

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. registratienotariss: 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 registratienotariss 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 hoogste bidder
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 storing 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 zaalbidder 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 aantoonbaar 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 geldverstrekking met een vergunning in de zin----
van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt--
dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de-----
bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling
niet ouder zijn dan vier (4) weken.-----

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

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

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg-----

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de bidder/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 elf uur en zevenenvijftig minuten (11:57).-----