

KOPIE

076565.01//NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, de dertigste juli tweeduizend negentien, verklaar ik, mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Rekoor B.V.**, statutair-----
gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3069 KT Rotterdam, Brinkheide 30,-----

ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer-----

24387265, 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 september tweeduizend negentien 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 een woning---

op de vierde verdieping met een bergruimte in de kelder en verder toebehoren,-----

plaatselijk bekend 3011 KN Rotterdam, Goudsesingel 394, kadastraal bekend-----

gemeente Rotterdam sectie AD complexaanduiding 537-A, appartementsindex 26,--

uitmakende het zeven/driehonderd negentigste (7/390) onverdeelde aandeel in de--

gemeenschap bestaande uit:-----

a. een perceel grond gelegen aan de Goudsesingel, hoek Meent en Binnenrottehof-

te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend-

**gemeente Rotterdam sectie AD nummer 335, groot acht aren en zes centiaren (8 a--
en 6 ca); en-----**

**b. het recht van erfpacht, eindigende op eenendertig maart tweeduizend-----
vijfentwintig, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam,-----
gelegen te Rotterdam aan de Meent, ten tijde van de splitsing in-----
appartementen kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AD nummer---
534, groot vijf centiaren (5 ca);-----**

**een en ander met het daarop gestichte winkelpand met bovenwoningen, plaatselijk
bekend als Goudsesingel 350 tot en met 444 (even nummers), Meent 3abc en-----
Binnenrottehof 19, 21, 22 en 23 te Rotterdam;-----**

**de verschuldigde erfpachtcanon bedraagt vijftien euro en zesentachtig eurocent---
(€ 15,86) per jaar, is vooraf verschuldigd per kalenderjaar en wordt jaarlijks per een
januari aangepast;-----**

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

1.3 eigenaar/schuldenaar-----

De eigenaar van het registergoed is:-----
de heer enz.....;

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.-----

De eigenaar is ook de schuldenaar.-----

1.4 verkrijging eigenaar-----

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.-----

Deze levering blijkt uit een akte op zevenentwintig december tweeduizend elf verleden---
voor mr K.A. den Hartog, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is---
ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zevenentwintig december---
tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 60936, nummer 28.---
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het-----
ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen
maken.-----

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 drieënvijftig-----
duizend vijfhonderd zeven euro en éénentwintig eurocent (€ 153.507,21) met rente en---
kosten begroot op tweeënnegentigduizend éénhonderd vier euro en drieëndertig-----
eurocent (€ 92.104,33), dus tezamen ten belope van tweehonderd vijfenveertig duizend--
zeshonderd elf euro en vierenvijftig eurocent (€ 245.611,54). Dit blijkt uit een akte op-----
zevenentwintig december tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris Den Hartog.--
Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op---
zevenentwintig december tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3,--
deel 63292, nummer 152, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.-----

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

de aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen en die roerende-----
zaken, die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als-----
zodanig zijn te herkennen en die machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om-----
daarmede een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen-----
hierna te noemen: 'het pandrecht'-----

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van--
de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.---
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de---
daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.-----

1.6 rangorde inschrijving-----

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.-----

1.7 schuld-----

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

1.8 recht tot executoriale verkoop-----

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door---
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper-----
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;-----
- executoriaal beslagen die op het registergoed zijn gelegd en de overneming van de-----
executoriale verkoop door de verkoper. De beslag zijn ingeschreven in de openbare-----
registers van het kadaster respectievelijk op dertien maart tweeduizend vijftien, in register
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 67538, nummer 10 en acht januari tweeduizend--
negentien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 75055 nummer 164.-----

1.9 verzuim schuldenaar-----

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing-----
verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----
voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg
daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----
eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot
executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

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

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale-
verkoop tenietgaat of vervalst.-----

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. Voorzover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. In een Omgeving in kaartrapport van de DCMR Milieudienst Rijnmond de dato zes augustus 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 Stadsontwikkeling, met datum zeventien juni tweeduizend negentien, 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.-----

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: wonen.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.-----

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 toewijzing ingevolge artikel 34 der Wet op de Materiële-----

Oorlogsschaden op tweeëntwintig april negentienhonderd vierenvijftig verleden voor-----

L.A.J. Schuurs, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten kantore-----

van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd:-----

Hypotheekkantoor) te Rotterdam in Register hypotheek 4 op tweeëntwintig april-----

negentienhonderd vierenvijftig in deel 3044 nummer 135, waarin woordelijk staat-----

vermeld:-----

"a. dat de bebouwing welke zal worden gesticht op de op vorenbedoelde tekening-----

aangegeven kavels 1 tot en met 8 en 9a van het toegewezen goed, overeenkomstig aard-----

en bestemming nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend----

voor winkel, toonzaal, koffiehuis, kantoor, vergaderlokaal, magazijn, bergplaats of-----

werkplaats op de beganegrondverdieping en voor bewoning op de eerste en hoger-----

gelegen verdiepingen;-----

b. dat de bebouwing welke zal worden gesticht op kavel 10 overeenkomstig aard en-----

bestemming nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor--

winkel, toonzaal of koffiehuis op de beganegrondverdieping en voor bewoning op de-----

eerste en hoger gelegen verdiepingen;-----

c. dat de bebouwing welke zal worden gesticht op kavel 11 overeenkomstig aard en-----

bestemming, nu of later, voor geen ander doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor--

winkel, toonzaal of koffiehuis, terwijl de eerste en hoger gelegen verdiepingen ook als----

kantoor, vergaderlokaal of magazijn mogen worden ingericht en gebezigd;-----

d. dat in de sub c genoemde bebouwing slechts één dienstwoning mag worden gemaakt,;

waarvan de oppervlakte ten hoogste een/derde deel van de overige ruimte bedraagt en--

niet groter is dan negentig vierkante meter;-----

De dienstwoning mag niet worden verhuurd aan personen, die niet werkzaam zijn in het--

bedrijf dat in het pand gevestigd is;-----

f. dat gemeten uit de voorgevelrooilijn van de Goudsesingel de opgaande bebouwing van

kavel 10 zich niet verder mag uitstrekken dan twaalf vijfentwintig/honderdste meter;-----

- g. dat gemeten uit de voorgevelrooilijn van de Meent de opgaande bebouwing van kavel-11 zich niet verder mag uitstrekken dan vijf vijfenzeventig/honderdste meter;-----
- i. dat de goothoogte van de sub f genoemde bebouwing niet meer dan achtentwintig-----
tien/honderdste meter boven Normaal Amsterdams Peil en niet minder dan-----
zevenentwintig tien/honderdste meter boven Normaal Amsterdams Peil mag bedragen;---
- j. dat de goothoogte van de opgaande bebouwing welke zal worden gesticht op de kavels
9a en 11 niet meer dan twaalf tien/honderdste meter boven Normaal Amsterdams Peil en
niet minder dan elf tien/honderdste meter boven Normaal Amsterdams Peil mag-----
bedragen;-----
- k. dat de sub h tot en met i genoemde bebouwingen horizontaal moeten worden-----
afgedekt;-----
- l. dat het achterterrein van de kavels 1 tot en met 8 en 11 tot geen grotere hoogte mag---
worden bebouwd dan tot maximaal zes veertig/honderdste meter boven Normaal-----
Amsterdams Peil en van kavel 10 tot geen grotere hoogte dan tot maximaal zeven-----
vijfzestig/honderdste meter boven Normaal Amsterdams Peil, met dien verstande, dat-
de bebouwing van het achterterrein van de kavels 1 tot en met 8 en 10 niet hoger mag---
worden opgetrokken dan tot het peil van de eerste verdiepingsvloer, terwijl de bebouwing
van het gehele achterterrein, grenzende aan de expeditiehof, tot tenminste tweeënhalve-
meter boven het peil van genoemde hof moet worden opgetrokken;-----
- n. dat met inachtneming van het sub m bepaalde, voor het gebouw of voor elk tot-----
afzonderlijk gebruik ingericht gedeelte daarvan een toegang zal worden gemaakt en in---
stand gehouden tot de aangrenzende expeditiehof, een en ander op door Burgemeester-
en Wethouders goed te keuren wijze;-----
- o. dat het gebouw ten behoeve van de gebruikers en bezoekers daarvan zal worden-----
voorzien van een passende ruimte tot berging van rijwielen, ten genoegen van-----
Burgemeester en Wethouders, in het bijzonder wat betreft inrichting, capaciteit en-----
toegang;-----
- p. dat de verkrijgers verplicht zijn eventueel onbebouwd blijvende grond op hun kosten---
van de aangrenzende expeditiehof af te scheiden en te allen tijde afgescheiden te-----
houden, door middel van een op eigen terrein op te trekken muur ter hoogte van-----
tweeënhalve meter, zullende, zo de verkrijgers in gebreke mochten blijven, de Gemeente
– ook zonder rechterlijke tussenkomst – zijn gerechtigd de voor een dergelijke-----
afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de-----
verkrijgers aan de gemeente verschuldigde van hen te vorderen;-----
- q. dat in de bouwmuren, grenzende aan de overbouwde doorgang aan de Lombardkade,
geen raam- en deuropeningen mogen worden aangebracht;-----
- s. dat de verkrijgers gehouden zijn aan de gemeente Rotterdam een bijdrage te betalen--
in de van gemeentewege te maken kosten van onderhoud en bediening van voormelde--
expeditiehof, welke bijdrage jaarlijks door Burgemeester en Wethouders volgens een van
gemeentewege vast te stellen tarief wordt bepaald en binnen veertien dagen na-----

schriftelijke opgave van Burgemeester en Wethouders ten kantore van de Gemeente-----
ontvanger moet worden voldaan;-----

t. dat bij overtreding of niet-nakoming van de sub a tot en met s gestelde bepalingen, de--
verkrijgers voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeuren van--
vierduizend vijfhonderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien--
dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien---
verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze-----
aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaren ten minste één maand tevoren--
per aangetekende brief op de verboden toestand zijn opmerkzaam gemaakt en zal-----
achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van-----
Burgemeester en Wethouders is opgeheven;-----

u. dat onverschillig of het sub v bepaalde al dan niet is nagekomen de sub a tot en met s--
op de verkrijgers gelegde verplichtingen – voor zover toepasselijk – op alle volgende-----
eigenaren van toepassing zijn en wel zodanig, dat elke eigenaar, door wie één of meer---
van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen aanwezig zijn--
tot toepassing van de sub t bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom--
tot betaling van die boete aansprakelijk is;-----

w. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder a tot en met o-----
opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen. Deze ontheffing wordt voor wat de sub
a tot en met n opgenomen bedongen betreft geacht te zijn verleend voor zover de-----
verleende bouwvergunning afwijkt van het in deze overeenkomst bepaalde en geldt-----
alleen voor het betreffende ontwerp;-----

z. dat met inachtneming van het sub m bepaalde, de verkrijgers en hun opvolgers in de--
eigendom, zomede de gebruikers van het op het terrein te stichten gebouw, van de-----
gemeenschappelijke expeditiehof mogen gebruik maken ten behoeve van het in het-----
gebouw uit te oefenen bedrijf, mits zij zich onderwerpen aan een van gemeentewege-----
vastgestelde gebruiksregeling;-----

aa. dat met inachtneming van het sub m bepaalde, de verkrijgers en hun opvolgers in de-
eigendom in of aan de naar de expeditiehof gekeerde gevel van het gebouw op door-----
Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze, licht- en transportkozijnen mogen---
hebben."-----

Enzovoorts.-----

"ten behoeve van het op de bij deze akte behorende, door partijen gewaarmerkte-----
tekening met de letter A aangegeven gedeelte van het toegewezen goed en ten laste van
het aan de gemeente Rotterdam in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend--
gemeente Rotterdam sectie AD nommer 336, groot eenenzestig centiare, te verlenen de-
erfdienstbaarheid van overbouwning en van het hebben van een daarbij behorende-----
steunmuur (casu quo steunpunten) met die verstande:-----

a. dat de overbouwning overeenkomstig aard en bestemming nu of later, voor geen ander-
doel mag worden gebruikt dan uitsluitend voor bewoning;-----

- b. dat de gemeente uit de voorgevelrooilijn van de Lombardkade de overbouwning zich niet verder mag uitstrekken dan vijf meter tweeëntachtig centimeter;*
- c. dat de hoogopgaande bebouwing boven de overbouwning waarvan de goothoogte maximaal twaalf meter tien centimeter boven Nieuw Amsterdams Peil mag bedragen horizontaal moet worden afgedekt;*
- d. dat de vrije hoogte van de doorgang onder de overbouwning tenminste drie meter zestig centimeter zal bedragen;*
- e. dat de vrije breedte van de doorgang onder de overbouwning tenminste vijf meter vijftig centimeter zal bedragen;*
- f. dat de wanden en het plafond van de overbouwde doorgang door de eigenaren van het heersende erf en hun opvolgers in de eigendom, vlak en in klinkerharde materialen moeten worden afgewerkt en onderhouden;*
- g. dat de sub f bedoelde eigenaren moeten gedogen, dat ten behoeve van openbare voorzieningen en ten aanzien van verlichting en verkeer, rioleringen, kabels, buizen, leidingen cum annexis, bevestigingen, sleuven, doorgangen, ornamenten, apparatuur en verkeerstekens of aanduidingsborden blijvend worden aangebracht, onderhouden of vervangen."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod. Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadsontwikkeling, met datum zeventien juni tweeduizend negentien, 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 appartementenrechten bij akte van splitsing op drie november negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor genoemde notaris Schuurmans. Een afschrift van die akte is overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) in register Onroerende Zaken-Hypotheken 4, op vier november negentienhonderd zevenenzeventig in deel 5726, nummer 21.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars gebouw Goudsesingel 350/44, Meent 3 ABC en Binnenrottehof 19, 21, 22 en 23 te Rotterdam, 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 24478177.

- *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 bewoond door de eigenaar (en zijn gezin).

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Burgerzaken en Belastingen, met datum vijftien april tweeduizend negentien, 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 door andere personen dan de eigenaar (en zijn gezin).

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.

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: drieduizend zevenhonderd vierenvijftig euro en achtentwintig eurocent (€ 3.754,28) per oktober tweeduizendennegentien;
 - de achterstallige erfpachtcanon: dertig euro en vijfentachtig eurocent (€ 30,85).
 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 negenenzeventig euro en tweeënvijftig eurocent (€ 179,52);
 - rioolheffing: tweehonderd zeven euro en tachtig eurocent (€ 207,80);
 - waterschapslasten: zevenenveertig euro en twaalf eurocent (€ 47,12);
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: tweehonderd één euro en negenenveertig eurocent (€ 201,49) per maand;
 - erfpachtcanon: vijftien euro en zesentachtig eurocent (€ 15,86) per jaar, vervaldata op een januari van elk jaar.

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.-----

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

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

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

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

koopovereenkomst niet wordt afgeweken.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

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

5.2 koopovereenkomst-----

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

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

5.3 waarborgsom-----

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

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de-----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te-----
leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat--
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee--
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfemen 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 bestemde 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 vijftenzestig, 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, blijkende uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal-----
worden gehecht.-----

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 tien minuten (09:10).-----