



FASTSTELLING VOORWAARDEN BESLAGVEILING

Ismenestraat 31 te Rotterdam

Kenmerk: 2019.1641.01/ED

Heden, twee april tweeduizend twintig, verscheen voor mij, _____

, hierna te noemen: "verkoper". _____

VOLMACHT

De volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. _____

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard: _____

I VERKLARINGEN VOORAF

De verschenen persoon, handelende als gemeld, geeft te kennen: _____

BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP/EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper bij deze akte de bepalingen en _____
bedingen te willen vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van _____
artikel 514 en verder van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het _____
hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden. _____

Op negentien juni tweeduizend negentien is op verzoek van de verkoper door _____
gerechtsdeurwaarder Th.J. Wouters, gevestigd te Dordrecht, executoriaal beslag _____
gelegd op na te melden registergoed, zulks uit kracht van de grosse van een vonnis _____
op zevenentwintig november tweeduizend achttien, uitgesproken door de _____
Rechtbank Rotterdam, welk beslag is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster _____
en Openbare Registers op negentien juni tweeduizendnegentien, in register _____
Hypotheek 3, deel 75945 nummer 184, nadat tevoren aan de na te noemen _____
"rechthebbende" of "schuldenaar" bij exploit op vijftien februari tweeduizend _____
negentien genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig bevel tot betaling, _____
waaraan geen gevolg is gegeven. _____

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op zes mei tweeduizend twintig om circa _____
dertien uur en dertig minuten in de veilingzaal van het Vendu notarishuis te 3011RT _____
Rotterdam, Kipstraat 54, voor genoemde notaris mr. R.B. van der Horst, evenals zijn _____
waarnemer. _____

Deze voorwaarden worden gepubliceerd op [www.openbareverkoop.nl/Randstad-](http://www.openbareverkoop.nl/Randstad-Zuid) _____
www.veilingnotaris.nl, hierna te noemen: "de website". _____

Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat _____
54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of _____
redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van _____
overheidswege die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)- _____
virus, dan zal er uitsluitend een Internet-Only veiling worden georganiseerd. _____

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 — Burgerlijk Wetboek) is: —

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de —
woning met tuin en verder toebehoren op de begane grond, eerste verdieping —
en tweede verdieping, plaatselijk bekend Ismenestraat 31 te 3054 WB —
Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie F, —
complexaanduiding 1385-A, appartementsindex 1, omvattende het één/vierde —
(1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van —
erfpacht, eindigende op dertig december tweeduizend zesennegentig, van een —
perceel grond, eigendom van de Gemeente Rotterdam, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie F nummer —
1370, groot vijf arens zesentachtig centiarens, met de rechten van de erfpachter op de —
zich daarop bevindende opstallen van een gebouw, plaatselijk bekend te Rotterdam, —
Jasonpark blok 3; —
hierna te noemen: 'het registergoed'. —

ERFPACHT

De verplichting tot het betalen van erfpachtcanon is afgekocht tot een januari —
tweeduizend achtenveertig. De canon ten tijde van de afkoop bedroeg tweeduizend —
vijfhonderd achtenveertig euro en drieënveertig cent (€ 2.548,43) per jaar. —

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is: —
mevrouw Danielle Madelon Coster, geboren te Rotterdam op veertien december —
negentienhonderd zeventig, thans ongehuwd en niet als partner geregistreerd, —
wonende te 3054 WB Rotterdam, Ismenestraat 31, hierna te noemen: 'de eigenaar' —
en/of 'de schuldenaar'. —

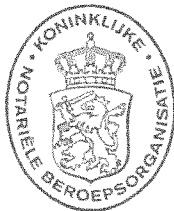
BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving bij —
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf september —
tweeduizend veertien, in register Hypotheken 4, deel 64860 nummer 143, van een —
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op vier —
september tweeduizend veertien voor mr. K.A. den Hartog, notaris te Rotterdam, —
verleden. —

OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is voorts bezwaard met: —

- een (executoriaal) beslag ten verzoeken van de Clustermanager Productie van —
den Regionale Belasting Groep, gevestigd te Schiedam, te dezer zake —
woonplaats gekozen te Schiedam, Spoorstraat 7, ten kantore van de heer R.C. —
Kouveld belastingdeurwaarder van de Regionale Belasting Groep, gelegd door —
de inschrijving bij voormelde Dienst op zesentwintig juli tweeduizend achttien, in —
register Hypotheken 3, deel 73897 nummer 34, van een proces verbaal van —
beslaglegging; —
- een (conservatoir) beslag ten verzoeken van de Gebrs Coster B.V., gevestigd te —
Capelle aan den IJssel, te dezer zake woonplaats gekozen van de heer B. de —
Veer, toegevoegd gerechtsdeurwaarder ten kantore van J.S. Evers, —
gerechtsdeurwaarder te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, —
Hogehilweg 10, gelegd door de inschrijving bij voormelde Dienst op elf —



september tweeduizend negentien, in register Hypotheken 3, deel 76465 _____
nummer 95, van een proces verbaal van beslaglegging. _____

AANZEGGING

Deze openbare verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan: _____

- de rechthebbende/schuldenaar; _____
- de overige hypotheekhouders/beslagleggers. _____

Voormelde hypotheekhouder heeft geen gebruik gemaakt van haar recht tot _____
overname van de executie als bedoeld in artikel 509 juncto artikel 544 van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____

OVERNAME EXECUTIE CONFORM ARTIKEL 513 LID 2 RECHTSVORDERING

Blijkens de beschikking van de rechtbank Rotterdam de dato eenendertig januari _____
tweeduizend twintig is het verzoek van verkoper om de executie over te nemen _____
toegewezen. _____

II - ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor _____
Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden _____
gewijzigd of aangevuld. _____

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte _____
op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's- _____
Hertogenbosch, verleden. _____

Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken _____
4, deel 69567 nummer 129. _____

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. _____

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en _____
verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere _____
veilingvoorwaarden voortvloeien. _____

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale _____
verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden: _____

1. Wijze van veilen

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. _____

Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, _____
Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer _____
mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de _____
beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het _____
heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een Internet- _____
Only veiling worden. _____

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen _____
plaatsvinden, aansluitend aan elkaar: _____

- de eerste, de inzet, bij opbod; _____
- de tweede, de afslag, bij afmijning. _____

2. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

3. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de _____
inzetsom. _____

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één _____
bankrekeningnummer uitbetaald. _____

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper. _____

4. Financiële gegoedheid _____

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen —
deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld —
in artikel 14 AVVE door: _____

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals _____
hierna onder 12 omschreven; of _____
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in _____
de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over _____
voldoende financiële middelen beschikken 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. _____

5. Eigenaarslasten _____

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de _____
eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag: _____

- onroerendezaakbelasting: driehonderd vijftien euro en vierennegentig _____
cent (€ 365,94) per jaar; _____
- rioolheffing: tweehonderd vijftien euro en negentig cent (€ 215,90) per jaar; _____
- waterschapslasten: tweehonderd vier euro en drieënzestig cent (€ 204,63) _____
per jaar; _____
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: ("voorlopig") vijftien euro _____
(€ 95,00) per maand; _____
- erfpachtcanon (ten tijde van de afkoop): tweeduizend vijfhonderd _____
achtenveertig euro en drieënviercent (€ 2.548,43) per jaar (afgekocht _____
tot een januari tweeduizend achtenveertig). _____

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het _____
eventueel onder 6 van deze voorwaarden bepaalde. _____

6. Achterstallige lasten _____

De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet _____
betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor _____
rekening van koper: _____

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld _____
op de aan deze akte gehechte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk _____
Wetboek (januari 2019 tot en met juni 2020): duizend zevenhonderd _____
tweeënnegentig euro en vijftig cent (€ 1.792,50); _____
- de achterstand van de waterschapslasten (van het lopende (2020) en het _____
voorafgaande (2019) boekjaar) ad achthonderd tweeënzestig euro en _____
zevenenvijftig cent (€ 862,57). _____

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor _____
rekening van koper. _____

7. Bestemming _____

De bestemming volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is: _____

woonfunctie, en de akte van splitsing is: woning met toebehoren. _____

Er is geen ballotageregeling van toepassing. _____



Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als _____
woonappartement. _____

8. Gebruik bij de eigenaar _____

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de _____
eigenaar en haar gezin. _____

9. Gebruik bij derden _____

1. Volgens opgaaf van de gemeente staan naast de eigenaar en diens gezin _____
op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als _____
bewoner. _____
2. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van _____
gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming _____
van het registergoed te bewerkstelligen. _____
3. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed _____
van kracht zijnde huurovereenkomst: _____
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de _____
huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper; _____
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een _____
bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de _____
huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft _____
doen stellen; _____
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte _____
van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, _____
als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de _____
verkoper; _____
 - heeft de koper overigens ter zake een: _____
 - door de huurder gestorte waarborgsom; _____
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder _____
gestorte waarborgsom; _____
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of _____
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de _____
huurder gestelde bankgarantie; _____
 - geen aanspraak jegens de verkoper; _____
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het _____
feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed _____
servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting _____
heeft voldaan; _____
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de _____
huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper _____
en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de _____
verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen. _____

10. Overige informatie betreffende het registergoed _____

Milieu _____

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, _____
chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend _____
of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het _____
is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of _____
andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. _____

Aanschrijvingen _____

Na schriftelijke informatie, ingewonnen bij de daartoe aangewezen gemeentelijke dienst met datum elf november tweeduizend negentien, is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen bekend is/zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energie label

Op heden blijkt uit <<http://zoekuwenenergielabel.nl/energielabel-checker/>> het volgende:

Er is een voorlopig energielabel van het registergoed.

Verklaring van vereniging van eigenaars

Aan deze akte zijn een of meer stukken vastgemaakt waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

1. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek die inhoudt een opgave van de tot op vandaag aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
2. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek die inhoudt een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

11. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

1. Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vierentwintig maart negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. C.J.C.M. van Haperen, notaris te Gouda, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op vijftientwintig maart negentienhonderd achtennegentig in register hypotheek 4, deel 17610, nummer 6, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.
Voormeld (model)reglement is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register hypotheek 4, in deel 11905 nummer 1.
2. Bij die akte is de vereniging van eigenaars opgericht, genaamd "Vereniging van Eigenaars appartementengebouw Jasonpark blok 3 te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar:
 - een akte van uitgifte erfpacht op twaalf januari negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. C.J.C.M. van Haperen, notaris te Gouda, gevolgd door overschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster te Rotterdam op dertien januari negentienhonderd achtennegentig, in register Onroerende Zaken



Hypotheeken 4, deel 17397 nummer 27; _____

- een akte van levering op zestien juli negentienhonderd achtennegentig —
verleden voor mr. O.B. Okkinga, notaris te Rotterdam, gevolgd door —
overschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers —
van het kadaster te Rotterdam op zeventien juli negentienhonderd —
achtennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel —
17991 nummer 6, waarin onder meer woordelijk wordt vermeld: _____

"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

A. De koper onderwerpt zich nadrukkelijk aan hetgeen is bepaald in —
het reglement, inhoudende de rechten en verplichtingen van de —
eigenaren van de appartementsrechten door splitsing ontstaan uit —
gemeld erfpachtsrecht, zoals vastgesteld bij gemelde akte van —
splitsing. _____

De koper verklaart dat hij een exemplaar van gemeld reglement heeft —
ontvangen en dat hij de daarin vermelde verplichtingen stipt en —
getrouwelijk zal naleven. _____

Voorzover in gemelde akte van splitsing verplichtingen voorkomen —
welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, legt hij die bij deze —
op hetgeen door koper wordt aanvaard. _____

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn —
bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die —
derden aangenomen. _____

B. De comparante sub 1, handelende als gemeld, verklaart met —
betrekking tot bijzondere bepalingen, kettingbedingen en kwalitatieve —
verplichtingen te verwijzen naar voormelde titel van aankomst, waarbij —
de verkoper het erfpachtsrecht heeft verkregen van de gemeente —
Rotterdam en waarin woordelijk voorkomt: _____

2.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht. _____

De algemene Bepalingen voor erfpacht zijn vastgesteld bij besluit van —
de raad van de Gemeente van achttien maart —
negentienhonderddrieënnegentig en neergelegd in een akte op —
tweeëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig voor Mr. —
H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift —
ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te —
Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig in —
register Hypotheken 4, deel 12713, nummer 4. _____

Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging een —
exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en —
van de inhoud daarvan kennisgenomen. _____

Uit de Algemene Bepalingen voor erfpacht worden hier speciaal —
vermeld: _____

a. Artikel 4. _____

MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ _____

4.1. De erfpachter aanvaard de Milieुरapportage als basis voor de —
Erfpacht en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak geschikt is voor —
het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en —
onverminderd het bepaalde in respectievelijke artikel 4.2 en in de —

artikelen 4.3 en 23.4 van de Algemene Bepalingen. _____

4.2 Is er sprake van Restverontreiniging en is de Onroerende Zaak _____
daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Akte beoogde _____
gebruik, dan geldt de navolgende regeling. Is ook gelet op de stand _____
van de wetenschappelijke en technische kennis bij het ondertekenen _____
van de Overeenkomst Tot vestiging aan beide in de vorige volzin _____
vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de gemeente de Onroerende _____
Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor _____
het door Partijen in de Akte beoogd gebruik. In de overige gevallen _____
zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare _____
oplossing zoeken. De randvoorwaarden daarbij zijn, dat de Erfpachter _____
slechts bij beëindiging van de Erfpacht recht heeft op vergoeding en _____
wel uitsluitend de vergoeding, als bedoeld in artikel 25.1 en artikel 25.2 _____
van de Algemene Bepalingen. Komen Partijen niet binnen twee _____
maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters _____
een oplossing geven die bindend is voor Partijen. Deze arbiters zijn _____
daarbij ook gehouden aan eerder vermelde randvoorwaarden. _____

4.3. Is sprake van: _____

a. een ondeugdelijke Milieुरapportage; _____

b. een ondeugdelijke aan de Milieुरapportage ten grondslag liggend _____
onderzoek; en/of _____

c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van _____
Partijen ter zake van Bodemverontreiniging of ontbreekt elke informatie _____
daaromtrent; en/of is de Gemeente tekortgeschoten in: _____

d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieुरapportage zijn _____
aangegeven; en/of _____

e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen _____
3.1 en/of 4.2 van de Algemene Bepalingen, dan geldt dienaangaande _____
onverkort de wettelijke regeling. _____

b. Artikel 13. _____

TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, _____
VERHUUR EN VERPACHTING VAN DE ERFPACHT. _____

13.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B en W is de _____
erfpachter niet bevoegd de erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo _____
de onroerende zaak of een gedeelte daarvan: _____

a. te splitsen in appartementsrechten; _____

b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren; _____

c. te vervreemden, indien de Onroerende zaak een andere _____
bestemming heeft dan wonen; of _____

d. te verhuren of te verpachten, dan wel overeenkomsten aan te gaan _____
die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde _____
rechtshandelingen. _____

13.4 Indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit _____
artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige _____
toepassing; _____

c. Artikel 19. _____

DERDENWERKING _____

19.3. De erfpachter zal bij: _____



a. overdracht van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of _____
b. bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een _____
beperkt genotsrecht zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte te _____
behoefte van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn _____
rechtsopvolgers casu quo de beperkt gerechtigde; en _____
d. Artikel 23. _____

EINDE VAN DE ERFPACHT _____

23.4.1. De Erfpachter kan de Erfpacht slechts opzeggen, indien de _____
Onroerende zaak niet geschikt is voor het door partijen in de Akte _____
beoogde gebruik en de Gemeente ter zake van haar verplichtingen _____
dienaangaande in verzuim is. _____

2.2 bijzondere bepalingen. _____

Artikel 1. _____

Duur _____

De erfpacht heeft een duur van negenenennegentig jaar verminderd met _____
de periode vanaf eenendertig december _____

negentienhonderdzevenennegentig tot heden en eindigt mitsdien op _____
dertig december tweeduizendzesennegentig om vierentwintig uur. _____

Artikel 2. _____

AFLEVERING EN AANVAARDING _____

STAAT VAN AFLEVERING _____

1. De Gemeente heeft de Onroerende zaak op eenendertig december _____
negentienhonderdzevenennegentig afgeleverd in de staat zoals _____
vermeld in: _____

a.- Vastlegging nulsituatie na ophoging ter plaatse van project 110- _____
morgen aan de verlengde Molenlaan te Rotterdam, van zevenentwintig _____
augustus negentienhonderdzevenennegentig; en _____

- de conclusie van de Toetsingscommissie Bodemsanering inzake de _____
lokatie Verlengde Molenlaan/Jasonweg (project "110 Morgen") te _____
Rotterdam. _____

b. de bepalingen inzake aflevering van de grond. Een kopie van het _____
sub a genoemde rapport, de conclusie en een exemplaar van de sub b _____
genoemde bepalingen worden aan deze akte gehecht. _____

2. De Erfpachter heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde _____
aflevering aanvaard, zulks met in achtneming van het bepaalde in het _____
eerder in deze akte speciaal vermelde artikel 4 van de Algemene _____
Bepalingen. _____

Artikel 3. _____

enzovoorts _____

Artikel 4. _____

enzovoorts _____

Artikel 5. _____

CANON _____

De canon bedraagt vijfhonderdzesenzestigduizend vijfhonderdveertien _____
gulden (f 566.514,00) per jaar. _____

Artikel 6. _____

AFKOOP VAN DE CANONVERPLICHTING VOOR DE EERSTE _____ BEWONER. _____

enzovoorts. _____

Artikel 7. _____

AFKOOPT. _____

De Erfpachter heeft de verplichting tot het betalen van de Canon _____
gedurende de eerste vijftig jaren afgekocht door betaling aan de _____
Gemeente van zevenmiljoen tweehonderddrieënzestigduizend gulden _____
(f 7.263.000,00) _____

Artikel 8. _____

BOUWPLICHT. _____

Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak eenhonderdtien (110) _____
vrije sectorwoningen te bouwen, overeenkomstig het bij de Gemeente _____
onder dossier nummer 1997/2884/30 ingeschreven bouwplan _____
waarvoor op twaalf november negentienhonderdzevenennegentig de _____
Bouwvergunning is verleend. _____

Artikel 9. _____

GRONDWAARDE _____

De gemiddelde grondwaarde bedraagt voor: _____

-vijftien (15) middeldure koopwoningen zevenenvijftigduizend gulden (f —
57.00,00), bij een vrij op naam prijs van _____

tweehonderdzesenvieftigduizend zevenhonderd gulden (246.700,00): —

-zesendertig (36) vrije-sectorwoningen negenenzestigduizend gulden (f —
69.000,00), bij een vrij op naam prijs van _____

tweehonderdnegenennegentigduizend gulden (f 299.00,00); _____

-tweintig (20) appartementen tweeënzeventigduizend gulden (f —
72.000,00), bij een vrij op naam prijs van driehonderdzeventigduizend —

gulden (f 370.000,00); _____

-vijf (5) vrije-sectorwoningen zeventigduizend gulden (70.000,00), bij —
een vrij op naam prijs van driehonderdzestigduizend gulden (f —

360.000,00); _____

-tweintig (20) appartementen achtenvijftigduizend vierhonderd gulden (f —
58.400,00), bij een vrij op naam prijs van driehonderdzestigduizend —

gulden (f 360.000,00); _____

-veertien (14) vrije-sectorwoningen negenenzestigduizend gulden (f —
69.000,00), bij een vrij op naam prijs van driehonderdzeventienduizend —

vijfhonderd gulden (f 317.500,00). _____

Artikel 10. _____

BESTEMMING EN GEBRUIK. _____

De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen en dient als zodanig _____
gebruikt te worden. _____

Artikel 11. _____

OVERDRACHT VAN RECHTEN. _____

1. Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende _____
zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet _____

gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de _____

Erfpachter, levert de Gemeente die rechten bij deze aan Erfpachter, _____
die die rechten van de Gemeente aanvaardt. _____

2. Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hier voor bedoelde levering _____
van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar." _____



Enzovoorts _____

**"BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN
VERENIGING** _____

1. De koper en elke rechtsopvolger en opvolgende rechtsopvolger _____
onder bijzondere- of algemene titel, is uit hoofde van zijn gerechtigheid _____
tot het verkochte verplicht lid te zijn van de op negenentwintig _____
december negentienhonderd zevenennegentig opgerichte vereniging _____
van eigenaren genaamd: Vereniging Beheer "Jasonpark", gevestigd te _____
Rotterdam, hierna te noemen de vereniging en is tevens verplicht zich _____
te onderwerpen aan de statuten en het huishoudelijk reglement van die _____
vereniging, zulks op straffe van een onmiddellijk zonder rechterlijke _____
tussenkomsst opeisbare - en voor rechterlijke matiging vatbare boete _____
van vijftigduizend gulden (f50.000,00) ten behoeve van bedoelde _____
vereniging. _____

De koper verklaart hierbij als lid van de vereniging toe te treden. _____
De vereniging heeft ten doel het behartigen van de _____
gemeenschappelijke belangen van de eigenaren/ gebruikers van de _____
woningen deelsluitmakende van de eenhonderdvierendertig _____
koopwoningen van het project Jasonpark te Rotterdam. _____

2. Bij elke vervreemding of bij elke vestiging of vervreemding van een _____
zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, _____
zullen de bepalingen van de artikelen 1 en 2 aan de nieuwe verkrijger _____
in eigendom of zakelijk genotsrecht dienen te worden bedongen en _____
aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk _____
dienen te worden overgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en _____
iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die _____
verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen _____
van een onmiddellijk opeisbare - en voor rechterlijke matiging vatbare _____
boete van vijftig duizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de _____
vereniging , zulks onverminderd de overige aan de vereniging _____
toekomende rechtsmiddelen." _____

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper _____
verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen _____
hierbij door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het _____
gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die _____
rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen. _____

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen _____

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten _____
overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van _____
of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het _____
toepasselijke aanwijzingsbesluit). _____

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de _____
openbare registers op heden, waren op die dag met betrekking tot het _____
registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke _____
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. _____

In verband hiermee heeft verkoper bij de gemeente op elf november _____
tweeduizend negentien geïnformeerd naar de aanwezigheid van _____
publiekrechtelijke beperkingen. _____

De gemeente heeft schriftelijk meegedeeld dat er geen publiekrechtelijke _____
beperkingen bekend zijn. _____

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit —
blijkt dat deze mededeling onjuist is. _____

12. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg _____

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Indien de veilingzaal van _____
het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, Kipstraat 54, op zes mei _____
tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet meer mogelijk of redelijkerwijs _____
niet meer verantwoord is als gevolg van (de beperkingen van overheidswege _____
die thans gelden in verband met) het heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan _____
zal onderhavige Veiling een Internet-Only veiling worden. _____

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

Aanvulling begrippen: _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Openbareverkoop.nl*: _____
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, _____
bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet —
kan worden uitgebracht. _____

2. *NIIV*: _____
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de _____
gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____
52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl. _____

3. *Handleiding* _____
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____

4. *Registratienotar*: _____
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 (i) ter vaststelling van diens —
identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van _____
diens handtekening onder de registratieverklaring. _____

5. *Registratie*: _____
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie —
van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, _____
bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en _____
controle door de Registratienotar van diens identiteit en het door die _____
persoon opgegeven mobiele telefoonnummer. _____

6. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, —
tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling _____
van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____

7. *Internetborg*: _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 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. _____

Aanvulling voorwaarden: _____



1. Artikel 27 Onderhandse verkoop van de AVVE is niet van toepassing op _____ een verkoop krachtens executoriaal beslag. _____
2. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____ internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve _____ ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____ Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De _____ hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het _____ bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
3. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de _____ hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook _____ worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de _____ Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat _____ de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer _____ al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is _____ nagekomen. _____
4. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via _____ internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van _____ storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de _____ Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. _____
5. 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. _____
6. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____ Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat _____ via internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
7. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
8. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de _____ Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan _____ afmijnen. _____
9. 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. _____
10. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een _____ Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor _____ de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door _____ de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet _____ als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____

11. In aanvulling op artikel 5 lid 3 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, mits — 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 wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE. —
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing — (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere — Veilingvoorwaarden is uitgesloten. —
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. —
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of — personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de — Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het — recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod — heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 — AVVE. —
12. De in lid 11 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval — de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap — in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij — geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval — de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een — en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. —
13. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV — omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens — de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap — als bedoeld in lid 11, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die — ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de — Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de — inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal — van Veiling: —
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; — en —
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) — vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces- — verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat — hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, — zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan — stellen. —
14. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als — zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten — bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling — van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem —



vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid —
8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____

15. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de —
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt —
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de —
Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling —
van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____

16. Indien de veilingzaal van het Vendu Notarishuis te 3011 RT Rotterdam, —
Kipstraat 54, op zes mei tweeduizend twintig is gesloten, omdat dit niet —
meer mogelijk of redelijkerwijs niet meer verantwoord is als gevolg van (de —
beperkingen van overheidswege die thans gelden in verband met) het —
heersende Covid-19 (Corona)-virus, dan zal onderhavige Veiling een —
Internet-Only veiling worden. _____

13. Uitoefening van de rechten (executoriaal) beslaglegger _____
Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als (executoriaal) beslaglegger. In —
dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen —
van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de —
executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor —
niet aansprakelijk stellen. _____

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING _____
Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die —
lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven —
in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en —
hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die —
erfdienstbaarheden ten laste van het registergoed die niet zijn ingeschreven in —
voren genoemde openbare registers. _____

WOONPLAATSKEUZE _____
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt —
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

AANGEHECHTE STUKKEN _____
Aan deze akte zullen de navolgende stukken worden gehecht: _____
- beschikking overname executie conform artikel 513 lid 2 Rechtsvordering; _____
- de verklaring van de vereniging van eigenaars; _____
- de verklaring van de regionale belasting groep inzake waterschaplasten; _____
- de volmacht tot veiling. _____

SLOT _____
De comparant is mij, notaris, bekend. _____
Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparant mededeling —
gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting —
gegeven. _____

De comparant heeft eenparig verklaard op volledige voorlezing van de akte geen —
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis —
genomen, daarmee in te stemmen en door mij, notaris, te zijn gewezen op de —
gevolgen, die uit de akte voortvloeien. _____

Deze akte is verleden te Hendrik-Ido-Ambacht op de dag die in het hoofd van de —
akte is vermeld. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de —
comparant en mij, notaris, om _____

1323 w

