



RoX Legal B.V.

RvH/TSK/KS/21.3022.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 8 september 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Pastoriedijk 105 te Pernis Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vijf augustus tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op acht september tweeduizend eenentwintig vanaf _____ negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

- a. *het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3195 HA – PERNIS, Pastoriedijk 105**, kadastraal bekend gemeente **Pernis**, sectie **B** nummer **2075**, ter grootte van zevenenvijftig centiare (57 ca);* _____
- b. *een perceel grond, bestemd als tuin, nabij het onder a. omschreven woonhuis, _____ kadastraal bekend gemeente **Pernis**, sectie **B** nummer **4601**, ter grootte van negentien _____*



centiare (19 ca), _____

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

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

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

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

- a. *het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3195** –
HA PERNIS, Pastoriedijk 105, kadastraal bekend gemeente **Pernis**, sectie **B** –
nummer **2075**, ter grootte van zevenenvijftig centiare (57 ca);* _____
- b. *een perceel grond, bestemd als tuin, nabij het onder a. omschreven woonhuis, _____
kadastraal bekend gemeente **Pernis**, sectie **B** nummer **4601**, ter grootte van _____
negentien centiare (19 ca),* _____

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met _____
inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens _____
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____

inzet en afslag beide op acht september tweeduizend eenentwintig geheel via internet _____
via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten _____
(09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo _____
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
bijzondere veilingvoorwaarden. _____

Tot en met vierentwintig augustus tweeduizend eenentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____



1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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. _____
3. 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. _____
4. 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. _____
5. 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". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____



7. 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 — registratieverklaring. 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. —
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: —
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing — (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere — Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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. —
9. De in lid 9 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. —
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, — verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem — vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 9, 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
 toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
 relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
 begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
 contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
 afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
 Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
 qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
 de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
 gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
 dan de inzetsom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
 bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
 meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
 Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
 opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
 het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
 met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
 Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
 lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
 hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —



- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor — een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie — het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen — door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel — 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de — rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de — executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper — voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande — aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan — met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet — voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te — gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij — hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot — (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien — Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is — (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij — daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning — reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De — termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet — voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde — van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde — heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke — Gunning over te gaan. _____
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van — beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het — proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin — wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of — zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, — steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of — afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de — koopovereenkomst heeft ingediend. _____
 9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen — behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —

- te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —

nemen. _____

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

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —



- ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
 minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
 derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____
 Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
 Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
 aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
 overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
 worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
 voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
 is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
 Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
 indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
 Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
 terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
 indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
 in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
 niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
 voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
 vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
 tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
 en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
 overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
 Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
 overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
 Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
 toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
 uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
 verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
 werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
 tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
 veilingkosten. _____
 Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
 van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____



Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet —
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de —
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en —
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming —
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris —
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op negentien oktober tweeduizend —
éénentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling —
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van —
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het —
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

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

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

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



voorzieningenrechter; _____

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

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

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____
(een) derde(n). _____

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

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig _____
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de _____
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van _____
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____

huur- en pachten, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraft) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —

voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege ———
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen ———
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als ———
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de ———
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben ———
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze ———
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen ———
wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op vijftieng oktober ———
tweeduizend achttien verleden voor mr. J.H. Verwoerd, notaris te Albrandswaard, van ———
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en ———
de Openbare Registers op vijftieng oktober tweeduizend achttien in register ———
Hypotheek 4, deel 74251, nummer 58, voor zover relevant woordelijk luidend als ———
volgt: ———

" Bijzondere bepalingen/Erfdienstbaarheden/Kwalitatieve verplichtingen ———

*Met betrekking tot bijzondere bepalingen en/of bekende erfdienstbaarheden en/of ———
kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het verkochte sub a. wordt verwezen ———
naar: ———*

A. *een akte van verdeling en levering, op negentien januari negentienhonderd ———
achtendertig, verleden voor A.E. van Tigt, destijds notaris te Poortugaal, bij afschrift ———
overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam, op tien februari negentienhonderd ———
achtendertig, in deel 917 nummer 13, woordelijk luidende: ———*

"De comparanten verklaarden: ———

- a. ten behoeve van de kadastrale perceelen gemeente Pernis, Sectie B nummers ———
3156 en 1940, zoals hiervoren gemeld toebedeeld aan den comparant Jacob ———
Johannes de Winter; ———
en ten laste van het gedeelte open grond, behorende tot het kadastrale perceel ———
dier gemeente en Sectie nummer 2076 ———*
- b. ten behoeve van de kadastrale perceelen der gemeente en Sectie nummers 2075 ———
en 2076; en ten laste van den open grond gelegen ten noorden van de huizen ———
staande op de kadastrale perceelen der gemeente en Sectie nummers 1940 en ———
3156, behorende tot voormeld nummer 3156, zullen bestaan en door de ———
overschrijving dezer akte, in de daartoe bestemde openbare registers te worden ———
gevestigd: ———
de erfdienstbaarheden van voetpad, tot toegang naar- en uitgang van- de gemelde ———
kadastrale perceelen, gemeente Pernis, Sectie B nummers 3156, 1940, 2075 en ———
2076, van- en naar den Pastoriepad en den Onderweg te Pernis, gemeente ———
Rotterdam; ———
onder bepaling, dat het onderhoud van deze gang of slop komt voor de helft voor ———
rekening van de eigenaren van de gemelde kadastrale perceelen nummers 3156 ———
en 1940 en voor de wederhelft voor rekening van de eigenaren van de gemelde ———
kadastrale perceelen nummers 2075 en 2076." ———*

B. *een akte van levering op vijftien januari negentienhonderd vijftien, verleden ———
voor mr. T. Leopold, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten ———*

hypotheekkantore te Rotterdam op vijftien januari negentienhonderd vijfenzestig, in —
deel 3640 nummer 21, woordelijk luidende: —

"De comparanten verklaarden bij deze ten behoeve van het bij deze verkochte perceel —
Gemeente Pernis, sectie B nummer 2075, en ten laste van die gedeelten van het aan —
verkoper in eigendom verblijvende perceel nummer 2076 dierzelfde Gemeente en —
sectie, waarop is aangelegd een pad, toegang gevende tot de Pastoriedijk, te vestigen —
als erfdienstbaarheid het recht van voetpad om te komen van- en te gaan naar de —
Pastoriedijk en de Onderweg." —

Met betrekking tot bijzondere bepalingen en/of bekende erfdienstbaarheden en/of —
kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het **verkochte sub b.** wordt verwezen —
naar: —

A. de Algemene Bepalingen voor erfpacht, vastgesteld bij besluit van de raad van de —
gemeente van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig en neergelegd in een —
akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig, verleden voor mr. —
H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers —
te Rotterdam, in register Hypotheken 4, deel 12713 nummer 4, uit welke Algemene —
Bepalingen voor erfpacht hier speciaal wordt vermeld: —

"Artikel 13 —

TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, —

VERHURING 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. —

Enzovoorts. —

13.4. Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit —
artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige —
toepassing. —

Artikel 19 —

DERDENWERKING. —

19.1. Enzovoorts —

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 ten —
behoefte van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door —



zijn rechtsopvolgers casu quo de beperkt gerechtigde. _____

Artikel 23 _____

EINDE VAN ERFPACHT _____

Enzovoorts. _____

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." _____

B. *een akte houdende vestiging erfpacht op veertien december tweeduizend, verleden* _____

voor Mr. Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven _____

ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam, _____

in register Hypotheken 4, in deel 20731 nummer 13, woordelijk luidende: _____

"2.2 Bijzondere bepalingen _____

Artikel 1 _____

DUUR _____

De erfpacht heeft een duur van negen en negentig (99) jaar verminderd met de periode _____

vanaf één juli tweeduizend tot heden en eindigt mitsdien op dertig juni tweeduizend _____

negenennegentig om vier en twintig (24.00) uur. _____

Artikel 2 _____

AFLEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN AFLEVERING _____

Artikel 4 van de Algemene Bepalingen voor erfpacht is niet van toepassing. Bij de _____

gemeente is niet bekend of de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten _____

nadele strekt van het in artikel 7. omschreven gebruik van die onroerende zaak door de _____

erfpachter, of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een _____

verplichting tot schoning van die onroerende zaak, dan wel het nemen van andere _____

maatregelen. Het risico dat achteraf blijkt dat er verontreinigingen blijken te zijn, die _____

niet aan de gemeente bekend zijn, komt geheel voor rekening van de erfpachter." _____

Enzovoorts. _____

"Artikel 6 _____

AANLEGPLICHT _____

Erfpachter is verplicht op de onroerende zaak een tuin aan te leggen. _____

Artikel 7 _____

BESTEMMING EN GEBRUIK _____

De onroerende zaak is bestemd als tuin en dient als zodanig gebruikt te worden. _____

Artikel 8 _____

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 hiervoor bedoelde levering van rechten mee _____

te delen aan de desbetreffende schuldenaar." _____

C. *voormelde aankomsttitel (deel 40604 nummer 4), woordelijk luidende:* _____

Artikel 9

Toestemmingen

9.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar —
niet bevoegd: —

a. de Onroerende Zaak en/of het Gebouw, of een gedeelte daarvan, te splitsen —
in appartementsrechten; of —

b. overeenkomsten aan te gaan die daar toe kunnen leiden. —

9.2.1. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek —
om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij —
behorende reglement toe te zenden. —

9.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder —
geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: —

a. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de —
appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; —

b. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende —
reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de —
Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. —

9.2.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 9.2.1 en 9.2.2 zal de —
Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de —
vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen —
verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand —
worden/wordt hersteld. —

Artikel 10

Risico bij Bodemverontreiniging

10.1. Wat betreft de milieukundige staat van de Onroerende Zaak geldt in de —
verhouding tussen de Gemeente en de Eigenaar de Milieurapportage die —
gold als basis voor de Erfpachtake en destijds als zodanig is aanvaard en —
thans voor zover nodig door Koper wordt aanvaard als basis voor de —
Koopovereenkomst, zulks met inachtneming van en onverminderd het hierna —
sub 10.2 en 10.3 bepaalde —

10.2. Indien mocht blijken dat op de datum waarop de Erfpachtake is gepasseerd —
toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende —
Zaak niet geschikt is voor het in de Erfpachtake beoogde gebruik, een en ander te —
beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van het —
passeren van de Erfpachtake, zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een —
redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde —
gebruik. Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in —
milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het in de Erfpachtake beoogde —
gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen —
aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden —
tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil. —

10.3. Is de Milieurapportage destijds door of in opdracht van de Gemeente —
opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente te —

kortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de _____
Milieurapportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke _____
regeling dienaangaande. _____

Artikel 11

Verplichtingen Eigenaar

11.1. De Eigenaar is verplicht:

- a. de Onroerende Zaak respectievelijk het Gebouw te bebouwen, te renoveren _____
en/of in te richten en wel op de wijze als in de Erfpachtake is aangegeven; _____
meer of anders bouwen dan in de Erfpachtake is aangegeven is niet _____
toegestaan; _____
- b. ingeval van een in de Erfpachtake vermelde bouw- of renovatieplicht het ter _____
zake van de aanvang van de bouw of renovatie bepaalde in de Erfpachtake _____
na te leven; _____
- c. de Onroerende Zaak en het Gebouw in goede staat te houden en waar nodig _____
tijdig te vernieuwen; _____
- d. de Onroerende Zaak en het Gebouw aan te wenden overeenkomstig de _____
bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Erfpachtake; _____
- e. toe te staan dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak en/of het Gebouw _____
voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, _____
aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen _____
worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de _____
Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde _____
voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; _____
alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet _____
voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar _____
keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden _____
vergoed; _____
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in _____
welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de _____
aanwijzingen van de Gemeente op te volgen; _____
- g. de Onroerende Zaak ten genoeg van de Gemeente af te scheiden en _____
afgescheiden te houden; _____
indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn _____
gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder _____
tussenkoms van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding _____
noodzakelijke voorziening zelf te treffen; _____
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te _____
worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan _____
hem in rekening heeft gebracht; _____
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak en/of het Gebouw dan wel van een _____
aandeel daarin of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de _____
Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger _____
te overhandigen. _____

11.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 11.1 onder a, c —
en d is bepaald. —

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. —

Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een —
financieel karakter hebben. —

Artikel 12

Erfpachtake/Algemene Bepalingen voor erfpacht

Voor zover niet uitgewerkt blijft het bepaalde in de Erfpachtake tussen Partijen van —
kracht. Het bepaalde in de bij de Erfpachtake van toepassing verklaarde Algemene —
Bepalingen voor erfpacht is met ingang van het passeren van deze akte niet meer —
tussen Partijen van kracht. —

Artikel 13

Voorbehoud rechten van de Gemeente jegens derden

Indien en voor zover de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak en/of het —
Gebouw jegens een derde rechten heeft, die niet door de Gemeente zijn bedongen in —
het belang van een goederenrechtelijk gerechtigde tot de Onroerende Zaak —
respectievelijk het Gebouw, maar die bedongen zijn in verband met een —
publiekrechtelijke taak van de Gemeente of in het algemeen belang, zijn deze rechten —
niet in de Koopovereenkomst en de levering betrokken. De rechten blijven achter bij de —
Gemeente. De Eigenaar is verplicht om te dulden dat de Gemeente de betreffende —
rechten ten behoeve van de taak of het belang waarvoor deze zijn bedongen, blijft —
uitoefenen en zal zich van uitoefening van die rechten onthouden. De Eigenaar zal —
voorts nalaten om van een eventueel in verband met deze rechten ten behoeve van de —
Onroerende Zaak respectievelijk het Gebouw gevestigde erfdienstbaarheid afstand —
doen. Indien bedoelde rechten als gevolg van de verzelfstandiging van een voormalige —
gemeentelijke dienst, thans toekomen aan een rechtspersoon die in verband met die —
verzelfstandiging is opgericht, is de Eigenaar jegens deze rechtspersoon tot het in de —
vorige zin bepaalde verplicht. —

Slotbepalingen

Artikel 14

Mededelingen

14.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de —
laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. —

14.2.1. Ingeval van vervreemding van de Onroerende Zaak en/of het Gebouw of van —
een gedeelte van de Onroerende Zaak en/of het Gebouw dan wel van een —
aandeel daarin is de verkrijgende Eigenaar verplicht onverwijld aan de —
Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen. —

14.2.2. De verkrijgende Eigenaar legt bij deze mededeling over een authentiek —
exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken: —
a. bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld (een afschrift van) een —
verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusie-akte; —
b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van deze akte —
van levering. —

14.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen — schriftelijk worden gedaan. _____

Artikel 15

Vertegenwoordiging

15.1. Indien de Eigenaar uit twee of meer personen bestaat of komt te bestaan, — wijzen deze personen één van hen als vertegenwoordiger aan. _____

Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden — meegedeeld. _____

15.2. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld aan de Gemeente — worden meegedeeld. _____

Artikel 16

Diversen

16.1. Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde — rechter in het Arrondissement Rotterdam. _____

16.2. De Algemene termijnenwet is van toepassing. _____

16.3. Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond — van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven — alle overige bepalingen onverminderd van kracht. _____

16.4. Eventuele bijlagen gehecht aan deze akte maken deel uit van deze akte. _____

Artikel 17

Boetebepaling

17.1. Indien de Eigenaar in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de — Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete — opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete — schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete — overtreft. _____

17.2. Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met: _____

a. de aard en ernst van het verzuim; _____

b. de lengte van het verzuim. _____

De boete zal nooit hoger zijn dan de Grondwaarde (zoals gedefinieerd en) vermeld — in de Erfpachtaakte. _____

Artikel 18

Derdenwerking

18.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten — en verplichtingen die voortvloeien uit het in deze akte in de artikelen 9 tot en — met 17, het onderhavige artikel 18, alsmede artikel 20.2, al welke artikelen zijn — vermeld sub E, bepaalde. _____

De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen worden gemaakt — en door de Gemeente en Koper overeengekomen ter versterking van die — derdenwerking. _____

18.2. De in artikel 18.1 bedoelde bepalingen die verplichtingen voor de Eigenaar — bevatten zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak en/of het — Gebouw respectievelijk een gedeelte van de Onroerende Zaak/het Gebouw —

dan wel een aandeel daarin verkrijgen. _____
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende _____
zullen daaraan gebonden zijn. _____

Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk _____
Wetboek, die hierbij - voor zoveel nodig - als zodanig worden overeengekomen _____
en ter zake waarvan bij deze woonplaats wordt gekozen op het adres van de _____
Gemeente, thans: 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15. _____

18.3. Indien en voor zover het bepaalde in de in artikel 18.1 bedoelde artikelen niet _____
kwalificeert als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 _____
Burgerlijk Wetboek en als zodanig dus niet zal gelden voor toekomstige _____
Eigenaars en/of gebruikers, zal het bepaalde in bedoelde artikelen door iedere _____
Eigenaar bij levering of overgang van de Onroerende Zaak en/of het Gebouw _____
respectievelijk een gedeelte van de Onroerende Zaak en/of het Gebouw dan _____
wel een aandeel daarin aan de betreffende verkrijger worden opgelegd en _____
door de Eigenaar - de belangen van de Gemeente daarbij waarnemende - ten _____
behoefte van de Gemeente worden bedongen en aanvaard, zulks op straffe _____
van verbeurte van een zonder enige ingebrekestelling jegens de Gemeente te _____
verbeuren boete ad vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00), onverminderd _____
het recht van de Gemeente om vergoeding van de door haar te lijden schade _____
te vorderen indien en voor zover deze de vermelde boete overtreft. _____

18.4. In verband met het sub 18.2 en 18.3 bepaalde zal het bepaalde in de sub 18.1 _____
bedoelde artikelen in iedere opvolgende akte van levering dan wel _____
constatering van overgang letterlijk worden aangehaald." _____
Enzovoorts. _____

"Artikel 20 _____

Woonplaatskeuze _____

20.1. " Enzovoorts. _____

"20.2. Mede met het oog op het bepaalde in artikel 17 hiervoor, zal de Eigenaar in _____
opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland. Van een _____
woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden _____
gedaan aan de Gemeente evenals van een wijziging van een gekozen _____
woonplaats." _____

L. **Energielabel** _____

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

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op twaalf juni _____



tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, verleden. _____

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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