

Ellemare 15, 3085JN ROTTERDAM (44969)



Portiekwoning
woning op de begane grond met berging en verder toebehoren



Beschrijving

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:

a.)) het negen/driehonderdste (9/300e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex te Rotterdam, Ellemare 15 tot en met 83 (oneven nummers), met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, nummer 617, groot acht aren zesentwintig centiaren;

b.)) het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3.254 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbijlet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 8 oktober 2020
Inzet	donderdag 8 oktober 2020 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 8 oktober 2020 vanaf 10:30
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen / mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1962
Kamers	4



Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	70 m ²
Woninginhoud	210 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindex 1;



Financieel

Lasten	OZB, € 126,25 jaarlijks Rioolrecht, € 215,90 jaarlijks Waterschapslasten, € 53,43 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden

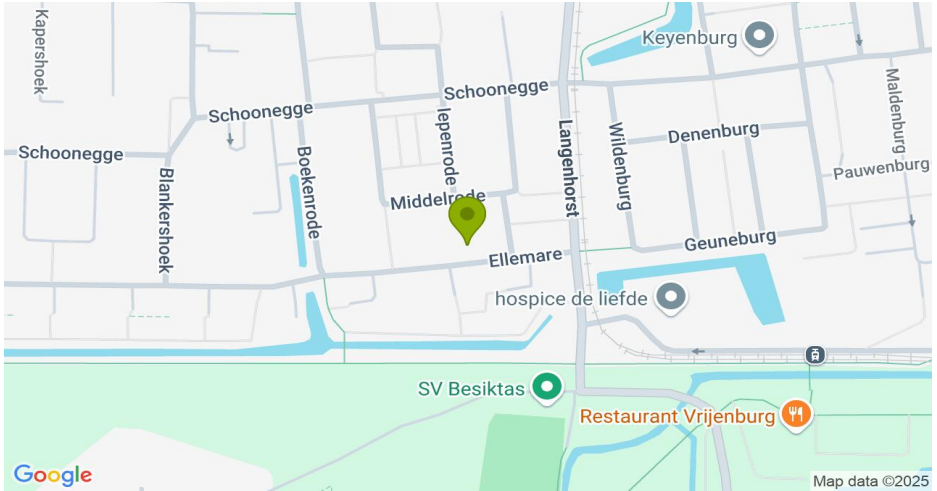
Bijzonderheden

De kosten van de veiling die voor rekening van de veiling koper komen bedragen circa € 6.200,= inclusief achterstand en mutatiekosten Vereniging van Eigenaars (wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden).

Tevens zijn voor rekening van koper alle kosten verband houdende met de ontruiming van het onderhavige registergoed, die worden geschat op circa PM en de overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met de bijkomende kosten.

Indien u biedt voor een nader te noemen meester dient u binnen 6 dagen na de akte van gunning mede te delen wie de nader te noemen meester is. De notariskosten van een akte de command bedragen € 425,= (excl. BTW).

De bank en de notaris geven geen garantie dat de in deze advertentie opgenomen informatie m.b.t. de indeling van het registergoed (aantal (slaap) kamers/ inhoud en oppervlakte wonen e.d.) correct is; een en ander is gebaseerd op de gegevens van derden en komt voor rekening en risico van de koper. Koper kan op geen enkele wijze hieraan enige rechten ontleen.



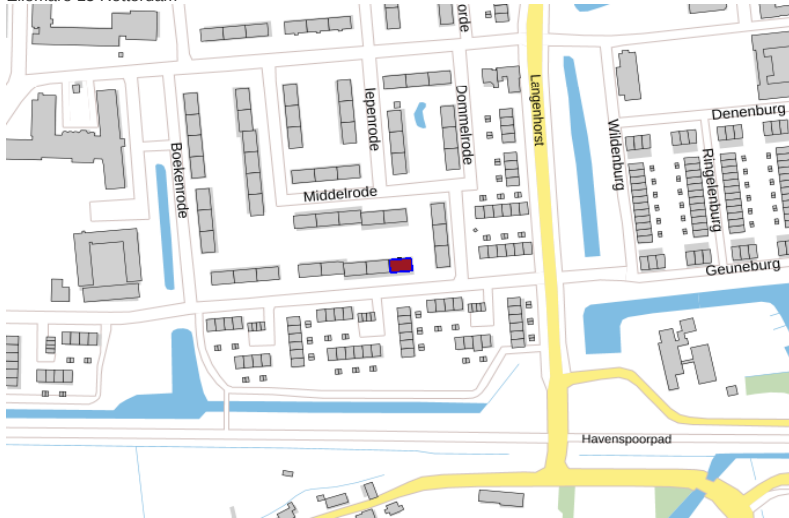
Bijlage

44969_opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ellemare 15 Rotterdam



Pand

ID	0599100000624588
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1962
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	08-02-2016
Documentdatum	08-02-2016
Documentnummer	Corsanr.16/3918
Mutatiedatum	08-02-2016

Verblijfsobject

ID	0599010000220231
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	70 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1975

Documentdatum	01-01-1975
Documentnummer	Pandkaart 696846
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerd hoofdadres	0599200000262277
Gerelateerd pand	0599100000624588
Locatie	x:093404.900, y:431685.760

Nummeraanduiding

ID	0599200000262277
Postcode	3085JN
Huisnummer	15
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000003725

Openbare Ruimte

ID	0599300000003725
Naam	Ellemare
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-07-1957
Documentdatum	01-07-1957
Documentnummer	Gem.blad 1957/135
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	27-02-2020
Documentdatum	27-02-2020
Documentnummer	Corsanr.20/1871
Mutatiedatum	27-02-2020

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

44969_opgave basisrapport dataland.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Ellemare 15
Postcode en woonplaats	3085JN Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Charlois
Buurt	Zuidwijk
WOZ-objectnummer	059900135303
Kadastrale aanduiding	CLSK00617G0000
	CLSK00885A0001

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	1962
Oppervlakte BAG	70 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	7
WOZ-object 059900135303	
Oppervlakte WOZ wonen	70 m2
Gebruiksklasse	Meergezinswoning
Monumentaanduiding	Geen monument / Onbekend
Feitelijk gebruik	wonen: gestapeld

OBJECTINDELING

Woningtype	Benedenwoning
Oppervlakte per bouwlaag	BG 70
Aantal kamers	4
Aantal kamers > 8m2	3
Aantal kamers 6-8 m2	0
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	1
Oppervlakte woonkamer	18,75 m2
Ligging woonkamer	0
Bouwlaag toegangsdeur	0
Breedte woning	8,25 m
Diepte woning	10 m

Rapportnummer: 1593374
3085JN/15

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
24-08-2020 20:36

PLATTEGROND

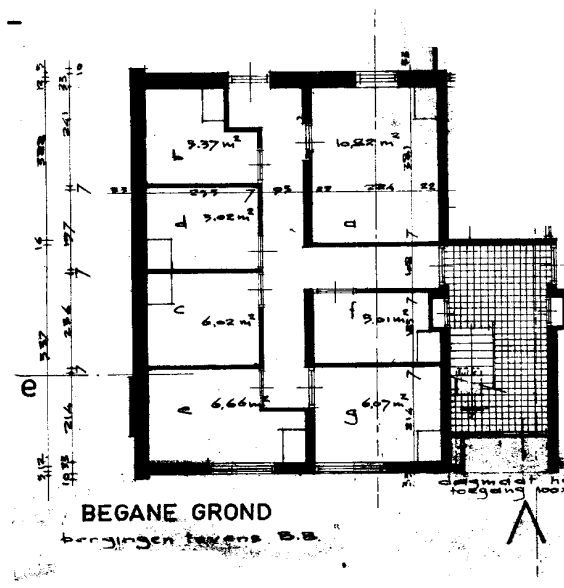
Plattegrond(en) van gemeente Rotterdam worden in de bijlage weergegeven.

I. Bhawan
24-08-2020 20:36

Rapportnummer: 1593374
3085JN/15

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
24-08-2020 20:36

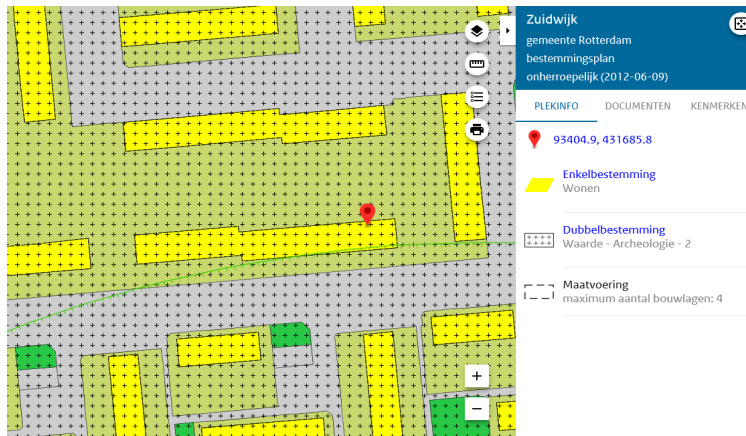
Pagina 2 van 2



Bijlage

44969_opgave bestemming.pdf

Opgave bestemming: Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam



Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/> , danwel de link via <http://www.rotterdam.nl/bouwen> (zie zelftoets)

Artikel 24 Wonen

- **24.1 Bestemmingsomschrijving**
- **24.2 Bouwregels**
- **24.3 Specifieke gebruiksregels**
- **24.4 Afwijking van de gebruiksregels**

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet gestapelde woningen, plat afgedekt (met de daarbij behorende inpandige bergingen / garageboxen);
- b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", tevens voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - overkraging", tevens voor een overkraging;

- d. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

24.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 2", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

24.2.3 Bebouwingsnormen

- a. het maximum toegestane aantal bouwlagen vermeld op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. de derde bouwlaag van de woningen aan de Drakenstein dient ten minste 4 meter terug te liggen ten opzichte van de voorgevel, terwijl die aan de Glinthorst en Sandhorst 6 ten minste 3 meter dient terug te liggen; de derde bouwlaag aan de Drakenstein dient bovendien 0,268 meter terug te liggen ten opzichte van de achtergevel;
- c. gebouwen dienen plat te worden afgedekt;
- d. erfafscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter;
- e. binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

24.3 Specifieke gebruiksregels

24.3.1 Woningen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30 % wordt gebruikt voor werkactiviteiten, t.w. kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet geluidsgevoelig), alsmede bedrijven t/m categorie 1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

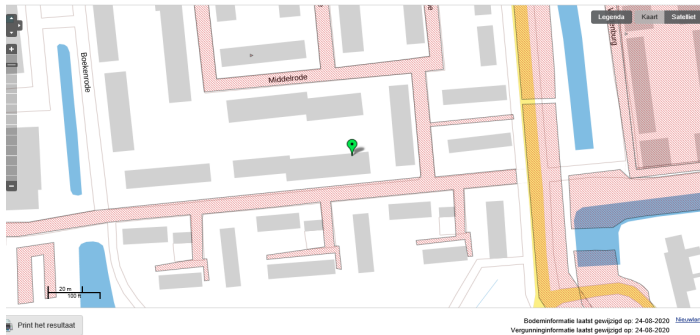
24.4 Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Bijlage

44969_opgave bodeminformatie.pdf

Opgave bodeminformatie: Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam



De informatie van de naastgelegen percelen casu quo nabij gelegen percelen is deels toegevoegd en volledig in te zien op het internet; informatie omtrent van de overige nabij gelegen percelen is in te zien op het internet (zie link <http://dcmr.gisinternet.nl/>).

Schoonegge (riooltrac,eellocatie 12)

Adres	Schoonegge (riooltrac,eellocatie 12) Schoonegge Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolg	Voldoende onderzocht

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document	Vink document(en) aan om aan te vragen.
19-07-2013	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	21596562	

Rapporten

- [Basis](#)
- [Details](#)

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer	Vink document(en) aan om aan te vragen.
1 09-01-2013	Verkennd onderzoek NEN 5740	Ingenieursbureau Rotterdam	21580324	
Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding samenstellingswaarden	Max. overschrijding bodemkwaliteitskaart

				g grondwater		
1						

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
onverdachte activiteit	onbekend	onbekend

Bijlage

44969_opgave fundering.pdf

Opgave Fundering: Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam





<http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>

Bijlage

44969_Opgave zelftoets.pdf

maandag 24 augustus 2020

Ik wil (ver)bouwen

Op deze pagina vindt u alle informatie die voor u van belang is voor uw (ver)bouwplannen. Neem deze informatie goed door om achteraf niet voor verrassingen te komen te staan. Het helpt u uw aanvraag zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Getoonde informatie kunt u opslaan als pdf-document.



Uw locatie:

Ellemare 15
3085JN, Rotterdam

Uw activiteiten:

- Overige veranderingen

Bestemmingsplan

NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk-oh01 (Bestemmingsplan)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1010Zuidwijk-oh01
Soort plan	Bestemmingsplan
Naam plan	Zuidwijk
Plannummer	1010
Vaststeldatum	15-03-2012
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	09-06-2012
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
RuimtelijkePlannen.nl	klik hier

NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01 (Parapluherziening)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01
Soort plan	Parapluherziening
Naam plan	Parapluherziening parkeernormering Rotterdam
Plannummer	1097
Vaststeldatum	14-12-2017
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	31-03-2018
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier
RuimtelijkePlannen.nl	klik hier

NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01 (Parapluherziening)

IMRO nr	NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01
Soort plan	Parapluherziening
Naam plan	Parapluherziening biologische veiligheid
Plannummer	1104
Vaststeldatum	14-06-2018
Goedkeuringsdatum	
Datum onherroepelijk	18-08-2018
Plankaart	Klik hier
Voorschriften	Klik hier

RuimtelijkePlannen.nl [klik hier](#)

Let op: plaats de aanwijzer exact op de plaats waar u wilt (ver)bouwen. (bijvoorbeeld op het achtererf of in de tuin voor een aanbouw)

Met een bestemmingsplan legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting met voorschriften en een plankaart.

In de afbeelding ziet u een uitsnede van het bestemmingsplan dat geldt voor de plek waar u wilt (ver)bouwen. Raadpleeg de bijgevoegde voorschriften en de volledige plankaart om te bepalen of uw plan in het bestemmingsplan past. Is dat niet het geval, neem dan contact op met de bouwinspecteur. Het kan zijn dat er een ontwerpbestemmingsplan of een voorbereidingsbesluit voor uw locatie in procedure is. Raadpleeg [Rotterdambericht](#) voor nadere informatie.

Overige veranderingen

Aan het bestemmingsplan moet worden getoetst.

Parkeren

Wanneer u gaat (ver)bouwen kan het zijn dat u op eigen terrein ruimte moet vrijhouden voor (extra) parkeergelegenheid (auto en fiets).

Via de [Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018](#) kunt u bepalen of een parkeereis geldt voor uw (ver)bouwplan.

In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de parkeereis. Om te onderzoeken of uw (ver)bouwplan hiervoor in aanmerking komt adviseren wij u om vooroverleg op te starten met de gemeente door middel van het openstellen van een [conceptaanvraag](#) op het omgevingsloket.

Overige veranderingen

Het realiseren van parkeergelegenheid is noodzakelijk. De omvang van uw (ver)bouwplan bepaalt wat de parkeereis wordt.

Welstandsnota

Welstandsnota: Gebiedstype Stempel- en strokenbouw

Gebiedstype	Stempel- en strokenbouw
Welstandsniveau	Regulier
Vaste en aanvullende gebiedscriteria	Klik hier
Sneltoetscriteria	Klik hier

In de Welstandsnota legt de gemeente vast welke criteria ze stelt aan bouwwerken zodat ze architectonisch passen in hun omgeving.

De welstandscriteria zijn alleen van toepassing op (ver)bouwplannen waar een omgevingsvergunning voor nodig is en waarbij de gekozen plek valt onder de welstandsniveaus 'bijzonder', 'ontwikkeling' of 'regulier'. Is er een omgevingsvergunning nodig maar valt de gekozen locatie onder het welstandsniveau 'welstandsvrij' dan gelden er

geen welstandscriteria en is er geen welstandstoets. Meer informatie over welstand vindt u op www.rotterdam.nl/welstand

Overige veranderingen

Indien de gekozen locatie valt onder het welstandsniveau bijzonder, ontwikkeling of regulier dan gelden voor deze activiteit de vaste - en aanvullende gebiedscriteria.

Stadsverwarming

Stadsverwarmingskaart

Gebied	Stadsverwarmingsgebied
Toelichting	Klik hier

Energiebedrijf

Energiebedrijf	Nuon
----------------	------

Stadsverwarming levert via een ondergronds leidingennetwerk warmte aan gebouwen voor zowel bedrijven als burgers.

In stadsverwarmingsgebieden bent u bij nieuwbouw verplicht om aan te sluiten op de stadsverwarming (uiteraard geldt dit voor functies met een warmtebehoefte, dus niet voor bruggen e.d.). Voor renovatie- of verbouwprojecten geldt deze verplichting niet, maar is de mogelijkheid er soms wel. Het kan voor komen dat uw locatie wel een aansluitverplichting heeft (groene gebied) maar er geen aansluiting kan worden gerealiseerd omdat deze technisch of economisch niet haalbaar is. Meer informatie over stadsverwarming en de aansluiting hierop vindt u in de [toelichting](#).

Als de aansluitplicht van toepassing is moet u bij de energiebedrijven Eneco of Nuon een aansluiting aanvragen. Kijk online op: <https://www.mijnaansluiting.nl/>

Heeft u hierover inhoudelijke vragen zie de [toelichting](#) of neem contact op met de afdeling bouw fysica:

bwt-bouwfysica@rotterdam.nl

Overige veranderingen

Bevindt uw locatie zich in het groene gebied dan geldt de aansluitplicht op stadsverwarming. Ligt uw locatie in het rode gebied dan bent u daarvan vrijgesteld.

Monumenten

Bijzondere gebieden en gebouwen in de stad zijn tegen veranderingen beschermd. Het gaat hierbij om gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en door het rijk aangewezen beschermde stadsgezichten.

Op de afbeelding ziet u of op de plek waar u wilt (ver)bouwen of slopen een monument aanwezig is en/of de plek binnen een beschermd stadsgezicht ligt. Is dat het geval dan zijn beperkingen voor binnen- en buitenzijde van toepassing. Kijk op '[Richtlijnen voor monumenteneigenaren](#)' om te weten waar u rekening mee moet houden. Richtlijnen over

(ver)bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht vindt u in het bestemmingsplan en in de welstandsnota. Meer informatie over monumenten vindt u op <http://www.rotterdam.nl/monumenten>.

Geluid

Op de kaart hierboven is het geluidsniveau van het wegverkeer op de locatie waar u wilt gaan (ver)bouwen aangegeven. De hoeveelheid geluid bepaalt of geluidwerende voorzieningen nodig zijn om te zorgen dat u binnen geen last heeft van dit geluid. Woon-, onderwijs en zorgfuncties zijn geluidsgevoeliger dan andere functies.

Voor een indicatie van de geluidbelasting kunt u de volgende kaart raadplegen (uw computer dient in het bezit te zijn van een actuele webbrowser)

[Geluidsbelastingskaart Rotterdam 2017](#)

Is op een locatie waar u een woning wilt bouwen de geluidsbelasting > 53 dB dan bestaat de mogelijkheid dat u bij een aanvraag omgevingsvergunning een rapport van de geluidsbelasting en een rapportage van de te treffen geluidwerende voorzieningen moet indienen.

Heeft u hierover inhoudelijke vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de afdeling bouwfysica per e-mail: bwt-bouwfysica@rotterdam.nl

Overige veranderingen

Neem contact met ons op.

Bodem

Aanvullende informatie:

Van verontreinigde grond is sprake als in de bodem meer dan normaal schadelijke stoffen zitten. Een verkennend bodemonderzoek kan een verplicht onderdeel van de vergunningaanvraag zijn als u wilt (ver)bouwen. Een bodemrapport mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

Op de afbeelding of op deze link (<http://dcmr.gisinternet.nl/>) ziet u of een bodemrapport beschikbaar is voor de plek waarvoor u (ver)bouwplannen heeft.

U hoeft geen bodemrapport aan te leveren als:

- er in het te bouwen bouwwerk bijna nooit mensen verblijven (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);

- het bouwwerk de grond niet raakt of er geen ander gebruik plaats gaat vinden (artikel 2.4.1 Bouwverordening Rotterdam);
- als het bouwwerk naar aard en omvang overeenkomt met vergunningsvrije bouwwerken (artikel 2.1.5.2 Bouwverordening Rotterdam);
- de gemeente voor dat gebied al een recent bodemonderzoek heeft (artikel 2.1.5.3 Bouwverordening Rotterdam);
- uw aanvraag om omgevingsvergunning van tijdelijke aard is (artikel 2.1.5.4 Bouwverordening Rotterdam);
- de bestaande panden op de te bebouwen locatie eerst moeten worden gesloopt (artikel 2.1.5.5 Bouwverordening Rotterdam).

Overige veranderingen

Een verkennend bodemonderzoek is nodig, tenzij het bouwwerk voldoet aan de vrijstellingscriteria.

Hoofdstuk Reclame (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

Let op: reclame op gevel en dak wordt gezien als reclame in het openbare (reclame)gebied.

Vergunning woningvorming

In diverse wijken in Rotterdam is een overschot aan kleine woningen en een tekort aan grote woningen. De gemeente wil in die wijken tegengaan dat er nog meer grote woningen verbouwd worden tot meerdere kleine woningen. Daarom is hier een vergunning nodig voor woningvorming.

Afhankelijk van wat u precies van plan bent uit te voeren, is in sommige gevallen, voor de verbouwing van een woonruimte tot twee of meer woonruimten ook een omgevingsvergunning Bouwen en/of Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening nodig.

Overige veranderingen

Kijk op [vergunning woningvorming](#) voor de procedure en overige informatie.

Bommenkaart (niet voor uw werkzaamheden van toepassing)

Op de Bommenkaart staan locaties waar een verhoogde kans is op aanwezigheid van niet-ontploffte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Het gaat daarbij om niet ontploffte vliegtuigbommen, ook wel blindgangers genoemd en munitie.

De Bommenkaart, die officieel Bodembelastingkaart Conventionele Explosieven heet, is gemaakt omdat de gemeente het belangrijk vindt dat alle Rotterdammers – en bedrijven die in Rotterdam werkzaamheden verrichten – zich goed over dit onderwerp kunnen informeren.

Iedereen kan nu zien waar verdachte gebieden voor niet-ontploffte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog zijn.

Voor verdachte gebieden kunt u de [bommenkaart](#) raadplegen.

Overig

Algemene informatie over gemeentelijke producten waarmee u mogelijk mee te maken heeft en interessante links vindt u op www.rotterdam.nl/bouwen. U vindt er ook de legestarieven.

Overige veranderingen

Afhankelijk van uw situatie heeft u misschien ook andere vergunningen van de gemeente of van andere overheden (waterschap, provincie en/of rijk) nodig. Kijk op www.rotterdam.nl/bouwen bij 'overige vergunningen' en 'interessante links' voor meer informatie.

Heeft u vragen? Neem dan [contact](#) op.

Bijlage

44969_Huishoudelijk Regelement.pdf

Vereniging van Eigenaren Ellemare 15/83 te Rotterdam

HUISHOUELIJK REGLEMENT

-*-*-*-*-*-*-*-*-*-*-

Algemeen

Artikel 1

- a. U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van één van de appartementen behorende bij de bovengenoemde Vereniging van Eigenaren. Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht opéén wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast. Iedere aanleiding hiertoe moet worden vermeden.
- b. De voorschotbijdragen dienen door de eigenaren bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand te zijn voldaan door storting op Postbankrekening 7615695 ten name van de VvE, danwel door afgifte incassomachting.

Bestemming appartement

Artikel 2

Een appartement is afhankelijk van het gestelde in de splitsingsakte bestemd om te worden gebruikt als woning met berging. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering van eigenaren vereist.

Gemeenschappelijke gedeelten

Artikel 3

- a. De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, motoren, scooters, of andere voorwerpen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- b. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.
- c. Van iedere eigenaar en/of gebruiker wordt verwacht dat hij/zij er zoveel mogelijk toe bijdraagt dat de gemeenschappelijke ruimten zo netjes mogelijk worden gehouden. Het is niet toegestaan ongewenst drukwerk e.d. in trappenhuis of hal te deponeren.

Bescherming woongenot

Artikel 4

- a. Het is verboden: muziek of andere geluiden te maken, waaronder wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor omwonenden.
- b. Het is verboden: tussen 22.00 uur en 8.00 uur, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaren en/of gebruikers.
- c. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering van eigenaren. Bij het aanbrengen van balkonafscheidings kan door de vergadering een kleur voorgeschreven worden.

- d. De eigenaar en/of gebruiker mag, tenzij hij/zij daartoe van de vergadering van eigenaren schriftelijk toestemming heeft verkregen, geen harde vloerafwerking zoals steen, hout, laminaat e.d. aanbrengen in het appartement. De vergadering van eigenaren geeft toestemming als wordt aangetoond dat d.m.v. een isolerende ondervloer, zodat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt, welke aan een minimale waarde voldoet van 10 decibel. De isolatie-index (Ico) wordt bepaald volgens "NEN 5077", "geluidwering in gebouwen", uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut. Indien geluidsoverlast plaatsvindt is het aan de eigenaar en/of gebruiker om aan te tonen dat aan de norm wordt voldaan. De vloeren van de keukens en sanitaire ruimten zijn uitgezonderd van de toepassing van dit artikel.
- e. Hetwerpen uit ramen of van balkons van afval, etensresten etc. is niet toegestaan.
- f. Het uitlaten van honden in de gemeenschappelijke tuin is niet toegestaan.
- g. Oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke tuin is niet toegestaan. Het is aan de vergadering om te bepalen of sprake is van oneigenlijk gebruik. Een tuinafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag niet hoger zijn dan 1 meter.
- h. Het laten drogen van was aan de voorzijde van het gebouw op een zodanige wijze dat de benedenburen daar hinder van ondervinden, is niet toegestaan.
- i. Het plaatsen van schotelantennes is niet toegestaan.
- j. De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht hun balkons behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoort ook het putje bij de hemelwaterafvoer.

Onderhoud gebouw Artikel 5

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerken/of ladders ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels, ruiten en dak alsmede schilderwerk toe te staan.

Verhuur van appartementen Artikel 6

Voor het verhuren van een appartement, waarbij de huurovereenkomst ingaat na de datum van vaststelling van dit reglement, is de toestemming nodig van de vergadering van eigenaren.

Bij verhuur dient de eigenaar de gebruiker te verzoeken een verklaring af te geven dat hij/zij de in het huishoudelijk reglement vervatte regels na zal leven. Is de gebruiker hiertoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van de eigenaar beslissen dat die regels ten aanzien van de gebruiker komen te gelden.

Slotbepaling Artikel 7

Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 27 van het model splitsingsreglement worden toegepast. Dit artikel geeft aan dat de overtreder eerst schriftelijk gewaarschuwd wordt. Indien hier geen gehoor aan gegeven wordt kan de vergadering een boete opleggen van ten hoogste **E 226,89** onverminderd de gehoudenheid tot schadevergoeding.

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Vaststelling
Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren d.d. **28 juni 2005**.

Bijlage

44969_1. MJOP Begroting periode 2028-2037 .pdf

Project: VVE Ellemare 15-83 Rotterdam
Stadnaam: 2018



Scenario's (basisscenario)

Code	Omschrijving	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAAL
0	Exterieur			81,739				47,329	2,583	121,136		252,788
2	Interieur									41,691		41,691
4	Installaties				2,612	1,634		494		35,998	2,128	42,864
6	Diversen	3,176	3,176	14,671	3,176	3,176	3,176	3,176	3,176	3,176	3,176	43,258
	Totaal	3,176	3,176	96,410	5,788	4,810	3,176	51,000	5,760	202,001	5,304	380,601

MJOB 10 Jaar
VVE Ellemare 15-83 Rotterdam
2018

Datum: 30-6-2018

Code	Omschrijving	Aantal	Uitv.-j.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAAL
M01	Gevels													
P012G4T	Herstel betonbanden gevels	1 pst	2020			9.075								9.075
P017M63D	Vervangen hemelwaterafvoer pvc balkons achter	98 m1	2024							5.040				5.040
P017M63ED	Repareren hemelwaterafvoer pvc balkons achter	1 pst	2020			605								605
P017M63FD	Vervangen hemelwaterafvoer pvc balkons voor	90 m1	2024							4.628				4.628
M01	Gevels					9.680				9.668				19.348
M02	Balkons													
P021Q40ED	Herstel balkonranden	1 pst	2020			908								908
P021Q41ED	Herstel balkonplafonds	1 pst	2020			424								424
P022Q41AD	Herstel balusters staal	1 pst	2020			908								908
P017H01_002	Vervangen doorvoeren balkons voor	30 st	2024							5.990				5.990
P027H01_001	Vervangen doorvoeren balkons achter	30 st	2024							5.990				5.990
M02	Balkons					2.229				11.979				14.218
M03	Buitenkozijnen													
P031I31EA	Herst.kozijnen hout (ca 5%)	1 pst	2020			3.025								3.025
M03	Buitenkozijnen					3.025								3.025
M05	Daken en goten													
P035S15	Vervangen/verfogen dakranden dak	187 m1	2026									19.233		19.233
P035S15BF	Aanbr. nieuwe laag dakbed. bit. dak	798 m2	2026									62.763		62.763
P035S17	Herstel voegwerk schoorstenen/ventilatie units	34 m2	2025							1.954				1.954
P035S17B	Herstel betonnen afdekplaten	8 st	2025								629			629
M05	Daken en goten										2.583			84.579
M09	Buitenschildwerk													
P091V09AA	Gr.sch.houten kozijnen portieken	19 m2	2020			655						655		1.310
P091V09AB	Gr.sch.houten deuren portieken	5 st	2020			575						575		1.150
P091V09AC	Gr.sch. houten kozijnen voor	414 m2	2020			14.277						14.277		28.554
P091V09AD	Gr.sch. houten deuren voor	30 st	2020			3.449						3.449		6.897
P091V09AE	Gr.sch.houten kozijnen achter	434 m2	2020			14.966						14.966		29.933
P091V09AF	Gr.sch. houten deuren achter	40 st	2020			4.598						4.598		9.196
P093V17B	Gr.sch.kozijnen koggevels	18 m2	2020			621						621		1.241
P093V17C	Gr.sch. dakranden balkons	243 m2	2020			6.028								6.028
P093V17C	Gr.sch. dakranden	90 m2	2020			2.232								2.232

Code	Omschrijving	Aantal	Uitv.jr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAAL
M09V17D	Gr.sch. betonbanden gevelbanden	88	m2	2020		2.183								2.183
P09V17E	laleien					198								198
P09V17B	Gr.sch. beton portieken	8	m2	2020		10.354								10.354
P09V17BC	Gr.sch.stalen hekwerken balkons achter	199	m2	2020		6.660								6.660
P09V18B	Gr.sch.stalen hekwerken balkons voor	128	m2	2020		25.682								25.682
M09	Vloerwerking balkons aanbrengen	283	m2	2024		66.796				25.682		39.140		131.618
M21	Buitedschilderwerk													
M21	Wanden													
P21W42	Herstel wanden algemene ruimtes	1	pst	2026								908		908
M21	Wanden											908		908
M22	Vloeren													
P22G22EH	herstel vloeren	1	pst	2026								787		787
M22	Vloeren											787		787
M23	Plafonds													
P21P42	Herstel plafonds	1	pst	2026								847		847
M23	Plafonds											847		847
M24	Binnenkozijnen													
P21K42	Post herst. /verv. hang-sluitwerk	1	pst	2026								605		605
M24	Binnenkozijnen											605		605
M25	Binnentrappen													
P25P71CI	Herstel schade betonnen trappen	1	pst	2026								545		545
P25P72	Herstel stalen trapleuning/hekwerk	1	pst	2026								424		424
M25	Binnentrappen											968		968
M29	Binnenschilderwerk													
P291V01DC3	Gr.sch. kozijnen woningen	75	m2	2026								2.405		2.405
P291V01DC4	Gr.sch.deuren woningen dekkend	35	st	2026								4.023		4.023
P291V01DC5	Gr.sch.kozijnen beglazing en meterkasten	163	m2	2026								5.227		5.227
P291V01DC6	Gr.sch. deuren beglazing en meterkasten	80	st	2026								6.292		6.292
P291V01DC7	Gr. sch. kozijnen portieken b/bu	19	m2	2026								609		609
P293V12D	Gr.sch.hekwerken trappenhuis	65	m1	2026								2.949		2.949
P294V13D	Gr.sch.plafonds sauserwerk	285	m2	2026								5.690		5.690
P294V13A	Gr.sch.wanden sauserwerk binnen	520	m2	2026								10.382		10.382
M29	Binnenschilderwerk											37.577		37.577

code	Omschrijving	Aantal	Uitv.jr.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAAL
M3	Atvoervoorzieningen													
M3.1	Doorsproeien afvoersysteem	1 pst	2022					1.029					1.029	2.057
M3.2	Verenigen standdingen (stelpost)	2 st	2026									33.880		33.880
M3.3	Atvoervoorzieningen							1.029				33.880	1.029	35.937
M4	Electra en communicatie													
P441Z3SCL	Verv. lampen binnen en portieken	45 st	2021				494			494			494	1.482
P441Z36CL	Keuren meterkasten NEN 3140	1 pst	2021				2.118					2.118		4.235
P441Z32	Onderhoud belientabluu en intercom	1 pst	2022					605					605	1.210
M44	Electra en communicatie						2.612	605		494			1.099	6.927
M61	Diversen													
P619S01	Huur hogewerker schilderwerk beton en oering	1 pst	2020			11.495								11.495
P619Z01EZ	Calamiteiten/Klachten	35 st	2018	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	31.763
M61	Diversen			3.176	3.176	14.671	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	43.258

Bijlage

44969_2_MJOP Begroting periode 2028-2037.pdf

Project: VVE Ellemare 15-83 Rotterdam
Stadnaam: 2028



Scenario's (basisscenario)

Code	Omschrijving	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAL
0	Exterieur	31.570		28.635		48.215		5.717	1.331	25.682	629	141.780
2	Interieur									666		666
4	Installaties		33.880	4.571	2.118	35.514	494		33.880	8.057	1.634	120.146
6	Diversen	12.251	3.176	18.377	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	56.038
	Totaal	43.821	37.056	51.583	5.294	86.905	3.670	8.894	38.387	37.581	5.439	318.630



Code	Omschrijving	Aantal	Uitv.-j.	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAAL
M01	Gevels													
PO11G3EE	Herstel metsw.bakst.(5%)	42 m2	2028	2.998										2.998
PO11G3EE	Herstel voegwerk (30%)	252 m2	2028	11.761										11.761
PO11G2EEF	Hydrofoberen metselwerk	842 m2	2028	16.811										16.811
PO12G24	Herstel betonbanden gevels	1 pst	2020	9.075				9.075						9.075
M01	Gevels			31.570				9.075						40.645
M02	Balkons													
PO21Q40ED	Herstel balkomranden	1 pst	2020								908			908
PO21Q41ED	Herstel balkonplafonds	1 pst	2020								424			424
M02	Balkons										1.331			1.331
M03	Buitenkozijnen													
PO36G131	Voegwerk, raamdopelstenen	18 m1	2030	980										980
M03	Buitenkozijnen			980										980
M05	Daken en goten													
PO35S17B	Herstel betonnen afdekplaten	8 st	2025										629	629
PO35S17C	Vervangen lood dakopstanden	35 m1	2034							5.717				5.717
M05	Daken en goten									5.717			629	6.346
M09	Buitenschilderveerk													
PO91V09AA	Gr.sch.houten kozijnen portieken	19 m2	2020					655						655
PO91V09AB	Gr.sch.houten deuren portieken	5 st	2020					575						575
PO91V09AC	Gr.sch. houten kozijnen voor	414 m2	2020					14.277						14.277
PO91V09AD	Gr.sch. houten deuren voor	30 st	2020					3.449						3.449
PO91V09AE	Gr.sch.houten kozijnen achter	434 m2	2020					14.966						14.966
PO91V09AF	Gr.sch. houten deuren achter	40 st	2020					4.598						4.598
PO91V09AG	Gr.sch.kozijnen kogevels	18 m2	2020					621						621
PO93V17B	Gr.sch.plafonds en vooranden	243 m2	2020	6.028										6.028
PO93V17C	Gr.sch. dakranden	90 m2	2020	2.232										2.232
PO93V17D	Gr.sch. betonbanden gevelbanden	88 m2	2020	2.183										2.183
PO93V17E	laten													
PO93V17F	Gr.sch. beton portieken	8 m2	2020	198										198
PO93V17B	Gr.sch.stalen hekwerken balkons achter	199 m2	2020	10.354										10.354
PO93V17BC	Gr.sch.stalen hekwerken balkons voor	128 m2	2020	6.660										6.660



Code	Omschrijving	Aantal	Uitv.jr.	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	TOTAL
M0397AB	Voetwering balkons aanbrengen	283	m2	2024								25.682		25.682
M0397AB	Buitenschildernetwerk				27.655			39.140				25.682		92.478
M0397AB	Inrichting											666		666
M0397AB	Herstel postkasten	1	pst	2036								666		666
M26	Inrichting											666		666
M43	Afvoervoorzieningen													
P21AA42	Doorspoelen afvoersysteem	1	pst	2022				1.029					1.029	2.057
P21AA42A	Verangen standleidingen (steipost)	2	st	2026	33.880			33.880			33.880			101.640
M43	Afvoervoorzieningen				33.880			34.509			33.880		1.029	103.697
M44	Electra en communicatie													
P441Z31CL	Verv. armaturen binnen en portieken	45	st	2030		4.077								4.077
P441Z35CL	Verv. lampen binnen en portieken	45	st	2021		494			494			494		1.482
P441Z36CL	Keuren meerkasten NEN 3140	1	pst	2021			2.118					2.118		4.235
P441Z32	Onderhoud belienabliu en intercom	1	pst	2022				605					605	1.210
P441Z32A	Verangen belienabliu	1	pst	2036								5.445		5.445
M44	Electra en communicatie					4.571	2.118	605	494			8.057	605	16.449
M51	Terrein													
P51V17A	Opalen troctoifegels achter	175	m2	2030		3.706								3.706
M51	Terrein					3.706								3.706
M61	Diversen													
P619S01	Huur hoogwerker schildernet beton en overig	1	pst	2020		11.495								11.495
P619S02	Huur hoogwerker onderhoud metselwerk	1	pst	2028	9.075									9.075
P619Z01EZ	Gelantenen/kliechen	35	st	2018	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	31.63
M61	Diversen				12.251	3.176	14.671	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	3.176	52.333

Bijlage

44969_opgave vve en notulen.pdf



VERKLARING

Betreffende de veiling van het appartementsrecht

Ellemare 15 te Rotterdam
op
08 oktober 2020

Ondergetekende, De Jong VvE Beheer,

ten deze handelend als administrateur van
Vereniging van Eigenaars:

Ellemare 15/83 te Rotterdam

verklaart:

- het reservefonds van de vereniging per 31 december 2019, bedraagt: **€ 103.010,31** (aandeel verkoper **9/300**)
- de periodieke bijdrage aan de vereniging voor bovengemeld appartementsrecht bedraagt **€ 147,63** per maand
- de eigenaars van bovenvermeld appartementsrecht zijnde, (- - - -) zijn per de overdrachtsdatum:

O niets verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaars

• aan de Vereniging van Eigenaars een bedrag verschuldigd van **€ 672,94**

Barendrecht d.d. 31 augustus 2020

0180-642700 | INFO@DEJONGVVE.NL | WWW.DEJONGVVE.NL

ADRES: PESETASTRAAT 60, 2991 XT, BARENDRECHT POSTBUS 2003, 2990 DA, BARENDRECHT KVK: 24273513 BTW: 8059.28.996.B.01



Fokkema Linssen Notarissen
T.a.v. I. Bhawan
Mail: bhawan@fokkemalinssen.nl

Ref: mdw/lw

Barendrecht, 31-08- 2020

Betreft: VvE Ellemare 15/83 te Rotterdam
Veiling Ellemare 15 d.d. 08-10- 2020. Dossier:PB/20.656

Geachte mevrouw, mijnheer,

Onder verwijzing van uw verzoek van 24 augustus jl.,
kunnen wij u het volgende berichten.

De bijdrage voor het appartement bedraagt € 147,63 per maand.
Er is een achterstand van **€ 672,94**. Deze is ontstaan doordat er voor de maanden november 2019 en januari t/m augustus 2020 te weinig betaald is. De maanden september en oktober dienen nog betaald te worden.

Wij verzoeken u de achterstand en de maanden september en oktober te verrekenen en deze over te maken naar: NL91INGB0007615695 t.n.v. VvE Ellemare 15/83

Tevens verzoeken wij u mutatiekosten te verrekenen:
2 x € 80,00 (incl. BTW) en dit bedrag over te maken op
ING Banknr. NL88 INGB 0005 6426 72 t.n.v. Adviesbureau de Jong.

De verklaring m.b.t. het reservefonds treft u hierbij aan.

Met vriendelijke groet,

De Jong VvE Beheer,

📞 0180 - 642700 | ✉️ [INFO@DEJONGVVE.NL](mailto:info@dejongvve.nl) | 🌐 WWW.DEJONGVVE.NL

ADRES: PESETASTRAAT 60, 2991 XT, BARENDRECHT

POSTBUS 2003, 2990 DA, BARENDRECHT

KVK: 24273513

BTW: 8059.28.996.B.01

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: 549 - veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656
Bijlagen: overzicht.pdf; Notulen 02-07-2019.pdf

Van: Info | Adviesbureau de Jong

Verzonden: maandag 31 augustus 2020 14:49

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: RE:549 veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656

Geachte mevrouw Bhawan,

Hierbij ontvang u antwoorden op de onder gestelde vragen:

- Op het bijgevoegde overzicht ontbreekt de maand oktober 2020. Deze moet nog bij het totaalbedrag van het overzicht geteld worden. Het is helaas in ons systeem niet mogelijk een maand te boeken die nog niet van toepassing is.
- Er zijn geen stookkosten
- Er is een collectieve opstalverzekering
- Er is geen toestemming nodig, wel een huurderverklaring als het appartement verhuurt wordt.
- Notulen zijn bijgevoegd.
- Er is een MJOP
- Er zijn geen aanschrijvingen. Er is niet bekend of er in de toekomst extra bijdrage of een verhoging nodig is.

Met vriendelijke groet,



De Jong VvE Beheer

Adres: Pesetastraat 60, 2991 XT Barendrecht

Postadres: Postbus 2003, 2990 DA Barendrecht

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Verzonden: maandag 31 augustus 2020 12:29

Aan: Info | Adviesbureau de Jong

Onderwerp: RE: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656

Geachte mevrouw,

Dank voor de toegezonden informatie. Graag verneem ik van u nog het navolgende.

- 1 Graag ontvang ik een gespecificeerde opgave van het bedrag ad **€ 672,94**;
- 2 of er stookkosten verschuldigd zijn. Zo ja zijn deze stookkosten dan wel een voorschot op de stookkosten inbegrepen in de maandbijdrage en hoeveel deze kosten bedragen.
- 3 of de opstalverzekering collectief -middels de V.v.E.- is geregeld;
- 4 er toestemming tot vervreemding of ingebruikgeving van het registergoed aan een derde nodig is dan wel enige andere ballotage van toepassing is;

- 5 kunt u -indien mogelijk- mij tevens een kopie van de notulen van de laatste vergadering van de Vereniging van Eigenaren doen toekomen;
- 6 verneem ik graag of de vereniging een meerjaren onderhoudsplan heeft opgesteld dan wel voornemens is hiertoe over te gaan?
- 7 zijn er (concept)jaanschrijvingen dan wel andere omstandigheden die tot verhoging van de maandbijdrage of een extra bijdrage c.q. kosten kunnen leiden?

Bij voorbaat vriendelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Mw Indra Bhawan
Register notaris/klerk



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

P.O. Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel.: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkema-linssen.nl

internet: www.fokkema-linssen.nl

KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemere Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkema-linssen.nl

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkema-linssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Overzicht vorderingen & ontvangsten

Datum: 31/08/20
Tijd: 14:30
Blad: 1
Gebruiker: LVS

Bedrijf: 447 - VvE Ellemare 15/83

Eigenaar :
Adres : Ellemare 15
Postcode/plaats : 3085JN ROTTERDAM
Telefoonnummer : 06-52863813
Eigenaarsnummer : 44700002
IBAN : NL85INGB0001702586

Datum	E-mailadres	Dt Beest	Complex	Unit	Factuurnr	Omschrijving	Rg	Vordering	Ontvangst	Openstaand
01-11-2019		70 000015	447	0015		November 2019		147,63	106,86	40,77
01-01-2020		70 000001	447	0015		Januari 2020		147,63	99,50	48,13
01-02-2020		70 000002	447	0015		Februari 2020		147,63	99,50	48,13
01-03-2020		70 000003	447	0015		Maart 2020		147,63	99,50	48,13
01-04-2020		70 000005	447	0015		April 2020		147,63	99,50	48,13
01-05-2020		70 000010	447	0015		Mei 2020		147,63	99,50	48,13
01-06-2020		70 000011	447	0015		Juni 2020		147,63	99,50	48,13
01-07-2020		70 000011	447	0015		Augustus 2020		147,63	0,00	147,63
01-08-2020		70 000012	447	0015		September 2020		1,328,67	803,36	525,31
Totaal									803,36	525,31
Totaal generaal									1.328,67	

+
ochten 2020 = 147,63
€ 672,94

Einde blad



NOTULEN van de vergadering van vereniging van eigenaars Middelrode 161/219 te Rotterdam
d.d. 2 juli 2019.

1. OPENING

De administrateur opent de vergadering.

2. VASTSTELLEN AANWEZIGE STEMMEN

Van de 19710 uit te brengen stemmen zijn er 11544,5 ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd.

3. VASTSTELLEN DEFINITIEVE AGENDA

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. VASTSTELLEN NOTULEN

Het verslag van de vergadering van 11 juli 2018 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Financieel afgelopen boekjaar

Verslag kascommissie 2018:

De administrateur heeft het verslag van de kascommissie nog niet ontvangen, dit punt wordt doorgeschoven naar een volgende vergadering.

Vaststellen jaarcijfers 2018 + besluit tot decharge:

De jaarcijfers over 2018 worden besproken en met algemene stemmen vastgesteld.

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de kascommissie wordt aan de administrateur decharge verleend over het gevoerde boekjaar.

Bestemmen exploitatiesaldo 2018:

Met algemene stemmen wordt besloten het negatieve exploitatiesaldo toe te voegen aan de reserve onderhoud.

Benoemen kascommissie 2019:

De heer (. . .) wordt benoemd tot kascommissie over 2019.

6. BESPREKEN EN BESLUITVORMING ONDERHOUD GEBOUW.

MJOP:

De administrateur vraagt voor de vergadering van 2020 offertes aan voor het opstellen van een MJOP.

➤ *Actiepunt administrateur: In 2020 offertes aanvragen voor het opstellen van een MJOP.*

Offertes vervangen entree en intercom:

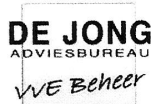
Dit punt wordt doorgeschoven naar een nader te bepalen datum.

Overige onderhoudszaken:

Bij de jaarlijkse dakinspectie is door Dakbehoud Nederland geconstateerd dat het dakluik in slechte staat verkeerd. Zij hebben een offerte voor het vervangen hiervan uitgebracht.

De administrateur wordt verzocht een tegenofferte aan te vragen.

➤ *Actiepunt administrateur: Een tegenofferte aanvragen voor het vervangen van het dakluik.*



7. FINANCIEEL HUIDIG/VOLGEND BOEKJAAR

Vaststellen begroting + dotatie reservefonds op basis van MJOP en vaststellen ledenbijdrage:

De begroting voor 2019 wordt vastgesteld conform het bij de agenda toegestuurde concept.

De administrateur meldt de vergadering dat per 1 januari 2018 een wetswijziging van kracht is geworden waarin elke VvE verplicht is jaarlijks voldoende te reserveren.

De hoogte van de reservering dient te worden vastgesteld aan de hand van een MJOP of een ½% van de herbouwwaarde.

Met algemene stemmen wordt besloten de bijdrage aan de VvE met ingang van 1 augustus 2019 met 5% te verhogen. Met ingang van 1 januari 2021 wordt de bijdrage aan de VvE jaarlijks met 5% verhoogd.

Besluitvorming eventuele extra bijdrage:

Dit punt komt te vervallen.

8. (HER)VASTSTELLEN INCASSO-INSTRUCTIE ADMINISTRATEUR

De vergadering mandateert het bestuur/administrateur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bijdragen van leden.

Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau/jurist/gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executie maatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten, ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

De vergadering besluit de instructie te handhaven.

Adviesbureau de Jong registreert het betaalgedrag van eigenaars, en bewaart het rekeningnummer gedurende de wettelijke bewaartermijn (administratie 7 jaar), dit is onderdeel van de dienstverlening en behoort tot de gegevens die noodzakelijk zijn om dit onderdeel te kunnen uitvoeren.

9. (HER)VERKIEZING BESTUUR

Met algemene stemmen worden de heren (- - - - -) herbenoemd tot voorzitter en vicevoorzitter van de VvE.

10. VERZEKERINGEN VvE

Rekeningnummer voor uitkering schadeopeningen verzekering:

Met algemene stemmen wordt besloten dat schadeopeningen die het gestelde bedrag in de polis van de verzekeringen van de VvE te boven gaan dienen worden gestort op rekening NL59 INGB 0006 7296 91, t.n.v. VvE Middelrode 161-219.

Eigen risico opstalverzekering:

Op de polis van de opstalverzekering is een eigen risico van € 500,00 per gebeurtenis van kracht.

De vergadering besluit dat bij schade welke wordt veroorzaakt door een defect aan gemeenschappelijke delen het eigen risico voor rekening van de VvE komt.

Bij schade veroorzaakt door een defect aan het privégedeelte is het eigen risico voor rekening van de veroorzaker.

11. OVERIGE ZAKEN

AVG. wet op de privacy:

Uw beheerder/administrateur meldt dat de wet AVG inhoudt dat ook uw VvE en de beheerder zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens.



Gegevens die noodzakelijk zijn voor het correct voeren van het beheer van de VvE staan in de akte vastgelegd, daarnaast worden telefoonnummers en emailadressen gebruikt voor technische zaken en problemen (ook richting derden zoals loodgieter, installateurs, e.d.) en berichtgevingen vanuit beheerder en bestuur. Bankrekeningnummers en betalingsgedrag worden geregistreerd en overdragen wanneer een deurwaarder noodzakelijkerwijs wordt ingeschakeld.
Verdere gegevens worden niet geregistreerd bij Adviesbureau De Jong.

Wanneer een eigenaar bezwaar heeft tegen het gebruik van emailadres of telefoonnummer in de genoemde situaties kan men zich wenden tot het bestuur of beheerder, en de gegevens laten verwijderen. Dat kan dan wel tot gevolg hebben dat bij sommige diensten die noodzakelijk zijn voor onderhoud u mogelijk (te) laat kunnen bereiken. De overige gegevens zijn wettelijk noodzakelijk conform akte.
Zolang u eigenaar bent worden uw gegevens bewaard, en i.v.m. de wettelijke administratieve verplichtingen wordt de administratie nog 7 jaar bewaard. Verder worden overeenkomsten afgesloten met bedrijven waar diensten van worden afgenomen om ook op die manier uw gegevens te beschermen.

Inlogportaal:

De aanwezige eigenaars krijgen van de administrateur een inlogcode voor het inlogportaal uitgereikt. De code voor de eigenaars die niet aanwezig zijn wordt per post toegestuurd.

- *Actiepoint administrateur: Inlogcode aan niet aanwezige eigenaars toesturen.*

Emailadressenbestand completeren:

De administrateur laat een lijst met emailadressen rondgaan.

De aanwezige eigenaars worden verzocht hun mailadres op juistheid te controleren en indien nodig te wijzigen of aan te vullen.

12. RONDVRAAG.

De vergadering verzoekt de administrateur in 2020 het onderwerp verduurzamen op de agenda te zetten.

- Actiepoint administrateur: In 2020 het onderwerp verduurzamen op de agenda zetten.*

13. SLUITING.

De administrateur sluit de vergadering.

Barendrecht november 2019

M.W. Giliam

- *Actiepoint administrateur: In 2020 offertes aanvragen voor het opstellen van een MJOP.*
- *Actiepoint administrateur: Een tegenofferte aanvragen voor het vervangen van het dakluik.*
- *Actiepoint administrateur: Inlogcode aan niet aanwezige eigenaars toesturen.*
- *Actiepoint administrateur: In 2020 het onderwerp verduurzamen op de agenda zetten.*

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: inzake vve: 549 veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656

Van: Info | Adviesbureau de Jong

Verzonden: maandag 31 augustus 2020 15:10

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Onderwerp: RE: inzake vve: 549 veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656

Geachte mevrouw Bhawan,

Dit wordt bij de jaarvergadering 2020 besproken.

Deze is i.v.m. het coronavirus nog niet gepland.

Met vriendelijke groet,



De Jong VvE Beheer

Adres: Pesetastraat 60, 2991 XT Barendrecht

Postadres: Postbus 2003, 2990 DA Barendrecht

Tel.: 0180 -- 642700

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>

Verzonden: maandag 31 augustus 2020 14:57

Aan: Info | Adviesbureau de Jong

Onderwerp: inzake vve: 549 veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.656

Geachte mevrouw,

Hartelijk dank voor de snelle reactie. Ik heb nog een vraag aan u. In de notulen staat het navolgende vermeld:

Overige onderhoudszaken:

Bij de jaarlijkse dakinspectie is door Dakbehoud Nederland geconstateerd dat het dakluik in slechte staat verkeerd. Zij hebben een offerte voor het vervangen hiervan uitgebracht.

De administrateur wordt verzocht een tegenofferte aan te vragen.

Kunt u aangeven of hierover meer bekend is? wat de kosten o.a. zullen zijn en in welk termijn de werkzaamheden verricht zullen worden?

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan

Register notaris/klerk



Fokkema Linssen Notarissen

Heemraadssingel 131

3022 CD Rotterdam

PO Box 26296

3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88

fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl

internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Bijlage

44969_opgave kadastrale rapport dataland.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer
Kadastrale aanduiding

Ellemare 15
3085JN Rotterdam
Rotterdam
Charlois
Zuidwijk
059900135303
CLSK00617G0000
CLSK00885A0001

Kadastraal

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte
Omschrijving kadastraal object
Soort recht

CHARLOIS K 885 A1

WONEN (APPARTEMENT)
1/2 Eigendom (recht van)
1/2 Eigendom (recht van)

Gerechtigde

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WkPB en de Basisregistratie Kadaster.

I. Bhawan
24-08-2020 20:37

Rapportnummer: 1593375
3085JN/15

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
24-08-2020 20:37

Pagina 1 van 1

Bijlage

44969_opgave gemeente en rapport ontmanteling hennepkwekerij.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.0656
Bijlagen: HYP4-CLS00-K-885-A-1-2020-07-09.pdf

Van: Namens _SO_BWT

Verzonden: maandag 3 augustus 2020 11:32

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkema-linssen.nl>

Onderwerp: FW: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.0656

Geachte mevrouw Bhawan,

Naar aanleiding van uw verzoek om nadere informatie over een registergoed, kunnen wij uitsluitend doorgeven of er openstaande dossiers en/of een publiekrechtelijke beperking krachtens de Woningwet op een adres/object rusten. Inzake het adres/object, gelegen aan de Ellemare 15 te Rotterdam (kadastraal Charlois, K, 885 A1), deel ik u het volgende mee:

Geen aanschrijving/wel dossier

Gebieken is dat op bovengenoemd adres/object **geen** publiekrechtelijke beperking rust krachtens de Woningwet. Wel is er een dossier op geopend met ons reg.nr. 278925-2019

Er zijn (nog) **geen** openstaande kosten

Informatie inspecteur

Voor nadere informatie over dit dossier verwijs ik u naar de behandelend inspecteur de heer R. Kardol, de heer R. Mlog

Hopende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Juridisch medewerker
 Gemeente Rotterdam
 Stadsontwikkeling
 Afdeling BWT Noord
 BWT Noord
 De Rotterdam, Wilhelminakade 179
 Postbus 6575 3002 AN Rotterdam

Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Verzonden: maandag 20 juli 2020 08:38

Aan: _SO_BWT

Onderwerp: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.0656

Geachte mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Met vriendelijke groet,

Mw.I. Bhawan
notarisklerk



Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl
internet: www.fokkemalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167



Gemeente Rotterdam

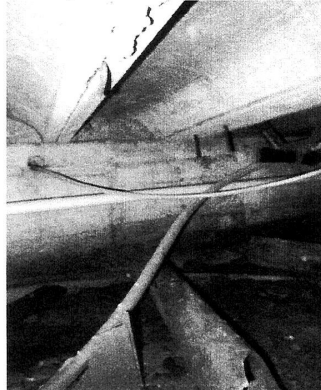
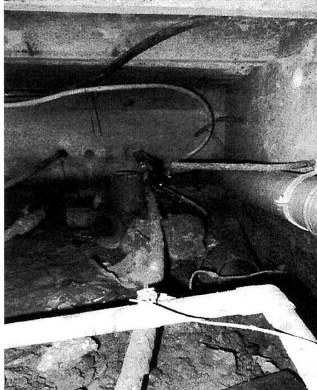
Stadsontwikkeling

Bouw- en Woningtoezicht

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 6575
3002 AN Rotterdam
Internet: rotterdam.nl

Zaaknummer : 278925-2019
Datum : 20-09-2019
Adres : Ellemare 15

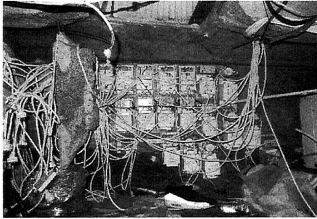
Woning gelegen aan de Ellemare 15 te Rotterdam. Tijdens een inspectie door medewerkers van Stedin hebben zij een illegale aftakking op de hoofdkabel aangetroffen. Het vermoeden is dat deze mogelijk gebruikt wordt om een hennepwekerij van stroom te voorzien.



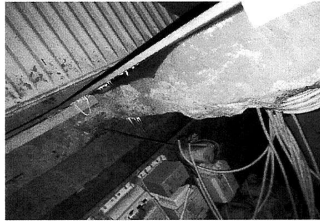
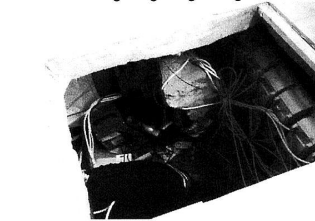
Op bovenstaande foto's is duidelijk te zien dat er sprake was van een illegale aftakking op de Hoofdkabel van Stedin, en dat deze door ene gat in de funderingsbalk richting de woning met het huisnummer 15 ging. In de woning bleek dat de kabel wederom door een funderingsbalk ging. In de slaapkamer (de Rechter achterkamer) werd uiteindelijk ene toegang tot een hennepwekerij aangetroffen.



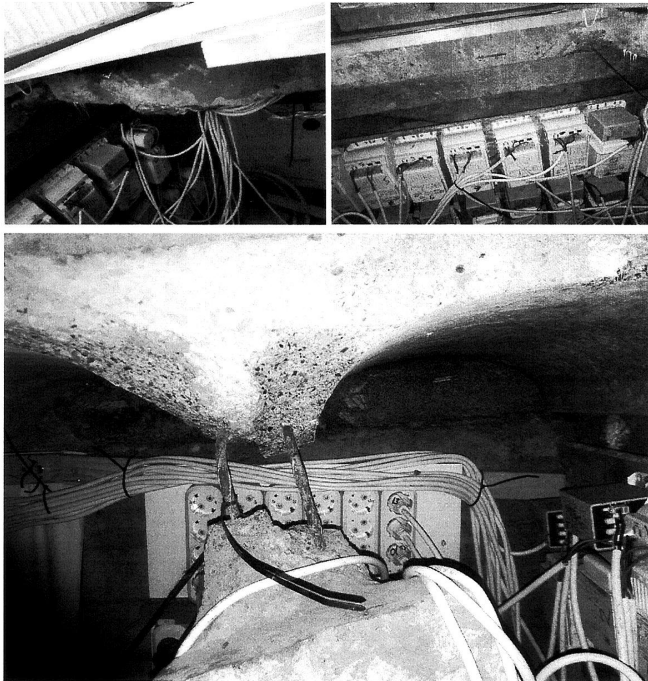
Blad: 2/3



De sparring was direct in de vloer gezaagd en daarbij is ook door vloerbalken en wapeningsstaal gezaagd. Vanwege de constructieve aard van deze werkzaamheden waren aanvullende voorzieningen noodzakelijk om de stabiliteit van een de vloer te waarborgen evenals een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.



Blad: 3/3



Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer
Verzonden: maandag 20 juli 2020 11:34
Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen
Onderwerp: FW: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.0656

Categorieën: Bericht opgeslagen

Geachte mevrouw Bhawan,

Het adres Ellemare 15 ; 3085 JN te Rotterdam komt niet voor in de PWVB-subsidie database. Verder kunt u om e.e.a. uit te sluiten (b.v. een bestuursdwangsom/aanschrijving wat mogelijk nog op de woning kan rusten een mail sturen naar : bouwenwoningtoezicht@rotterdam.nl

Met vriendelijke groet,

Financieel Medewerker
 Gemeente Rotterdam
 Stadsontwikkeling
 Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
 BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
 De Rotterdam, Wilhelminakade 179
 Postbus 1130 3000 BC Rotterdam
 Telefoon Mobiel 06 - 51 78 99 73
 Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemalinssen.nl>
Verzonden: maandag 20 juli 2020 08:38
Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer
Onderwerp: veiling Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam / onze ref: PB/20.0656

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij is in behandeling de veiling van de **Ellemare 15 te 3085 JN Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindex 1.

Huidige eigenaar: (.....)

Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
 Register notaris/klerk



Fokkema Linssen Notarissen
 Heemraadssingel 131
 3022 CD Rotterdam
 PO Box 26296
 3002 EG Rotterdam

tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45

e-mail: bhawan@fokkemalinssen.nl

internet: www.fokkemalinssen.nl

KVK-nummer: 24457167

KVK-nummer: 2445/167
Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals *gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam* en gepubliceerd op onze website www.fokkemalinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkermalinssen.nl.

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Bijlage

44969_akte van splitsing deel 6102 nummer 61.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6102	16
deel	nr.				61	16
601	959	Rotterdam	13 OKT. 1978	<i>[Handwritten Signature]</i>	met 3 verp. gblad(en)	
Aantekeningen:						
<i>[Handwritten: Spl. in appt. 49. = Voor rek. 20 port. no 5654.]</i>						
Heden de dertiende oktober _____ negentienhonderd acht en zeventig, verscheen voor mij, — Marius de Vos, notaris ter standplaats Rotterdam: — Meijuffrouw Maaïke Florida de Raadt, notarieel-medewerkster, wonende te Rotterdam, — ten deze handelende als schriftelijk lasthebster van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: — <u>Omegro B.V.</u>, gevestigd te Rotterdam; — blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse akte, welke na overeenkomstig de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte zal worden gehecht. — De komparante, handelende als gemeld, verklaarde dat de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Omegro B.V., voornoemd, hierna te noemen: "de vennootschap", — eigenares is van: — - het flatgebouw, staande en gelegen te Rotterdam, aan de - Ellemare nummers 15 tot en met 83, (oneven nummers), kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K nummer 617, - groot acht aren zes en twintig centiaren; — welke onroerende goederen door de vennootschap, destijds nog genaamd: "Omegro N.V.", in eigendom werden verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantere te Rotterdam op dertien september negentienhonderd twee en zestig, in deel 3479 nummer 80, van het afschrift van een akte van — verkoop en koop, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding der koopovereenkomst te vorderen, op twaalf september negentienhonderd twee en zestig voor notaris Mr. I. van der Waal te Rotterdam verleden; —						

Hypotheek nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608730F

dat de genoemde vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van het aan haar toebehorend recht van eigendom van voormelde onroerende goederen in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek; dat daartoe voormelde onroerende goederen zijn uitgelegd in een plan van alle woonlagen, bestaande uit één blad, hetwelk aan deze minute zal worden gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam op twee en twintig december negentienhonderd zeven en zeventig waarop gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer en waarbij voor gemeld kadastraal perceel werd vastgesteld het complexnummer 885-A;

dat het gebouw zal omvatten en zal worden gesplitst in de volgende vijf en dertig appartementsrechten:

1. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de vierkamer-woning met berging op de begane grond plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 15, 29, 43, 57 en 71, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 1, 8, 15, 22 en 29;
2. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de vierkamer-woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 17, 31, 45, 59 en 73, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 2, 9, 16, 23 en 30;
3. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de driekamer-woning op de eerste verdieping met

Bewaring:	Rotterdam	De bewaarder.	6102/61/167
			1ste vervolgblad

afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 23, 37, 51, 65 en 79, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 5, 12, 19, 26 en 33; -----

4. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de ----- vierkamer-woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 19, 33, 47, 61 en 75, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 3, 10, 17, 24 en 31; -----

5. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de ----- driekamer-woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 25, 39, 53, 67 en 81, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 6, 13, 20, 27 en 34; -----

6. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de ----- vierkamer-woning op de derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 21, 35, 49, 63 en 77, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, appartementsindices 4, 11, 18, 25 en 32; -----

7. de vijf appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van onderscheidenlijk de ----- driekamer-woning op de derde verdieping met afzonderlijke berging op de begane grond, plaatselijk bekend te Rotterdam, Ellemare nummers 27, 41, 55, 69 en 83, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, complexaanduiding 885-A, ap-

partementsindices 7, 14, 21, 28 en 35; ————
welke appartementsrechten, zoals gemeld, eigendom
zijn van de vennootschap. ————
Alenu verklaarde de komparante, handelende als
gemeld, over te gaan tot vorenbedoelde splitsing
en de vaststelling van het navolgend Reglement,
zoals bedoeld in artikel 875e lid 1 sub d van het
Burgerlijk Wetboek, welk reglement zal omvatten
de artikelen 1 tot en met 42, opgenomen in het
"Reglement van splitsing van eigendom", hierna te
noemen "algemeen reglement", zoals dit reglement
is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotter-
dam op één maart negentienhonderd drie en zeven-
tig, in deel 4397 nummer 82, welke artikelen zul-
len worden beschouwd als in de onderhavige akte
woordelijk te zijn opgenomen, voorzover daarin
geen wijzigingen en aanvullingen worden aange-
bracht door het hierna opgenomen aanvullend regle-
ment. ————

Wijzigingen en aanvullingen "algemeen reglement".

1. In afwijking van het in artikel 2 sub b van het
algemeen reglement bepaalde zullen niet tot de
gemeenschappelijke gedeelten worden gerekend
de leidingen voor centrale verwarming, gas,
water, electriciteit en telefoon, welke zich
in de privé gedeelten bevinden, onverminderd
het bepaalde in artikel 3 van het algemeen —
reglement. ————
2. De bestemming van de privé gedeelten, als be-
doeld in artikel 9 van het algemeen reglement,
is woning. ————
3. In afwijking van artikel 17 lid h van het al-
gemeen reglement zijn de kosten van brandstof,
electriciteit en water, benodigd voor de even-
tueel in een privé gedeelte aanwezige centrale
verwarming annex warmwaterinstallatie voor re-
kening van de betreffende eigenaar. ————

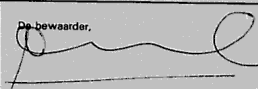
Erde P

Bewaring: rotterdam	De bewaarder, 	6102 61 168 2de 1 vervolgblad
--	---	--

vern
vrij

4. In artikel 18 lid 2 worden de woorden: "Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum" vervangen door: "Met ingang van een nader door de vergadering van eigenaars vast te stellen datum" en zal het percentage bestemd tot vorming van het reservefonds worden vastgesteld door de vergadering van eigenaars. _____
 Het boekjaar als bedoeld in artikel 18 lid 3 loopt gelijk met het kalenderjaar. _____
5. Zoals bedoeld in artikel 23 van het algemeen reglement zijn de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd als volgt: _____
 de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31 en 32, ieder voor negen/drie honderdste gedeelte; _____
 de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 5, 6, 7, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 26, 27, 28, 33, 34 en 35, ieder voor acht/drie honderdste gedeelte. _____
6. Het minimum bedrag aan schadeverzekeringspremiën als bedoeld in artikel 26 lid 4 van het algemeen reglement, bedraagt één duizend gulden. _____
7. Het bedrag van de boete genoemd in artikel 27 lid 2 van het algemeen reglement bedraagt ten hoogste vijfhonderd gulden. _____
8. De komparante, handelende als gemeld, verklaart bij deze op te richten de vereniging als bedoeld in artikel 29 lid 1. _____
 De naam van de vereniging zal luiden: "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Ellemare _____
 15 tot en met 83 (oneven) te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam. _____
9. In afwijking van het bepaalde in artikel 31 lid 1 zal er een reservefonds worden gevormd, wanneer de vergadering van eigenaars daartoe besluit. _____

10. Het aantal eigenaars bedoeld in artikel 32 lid 3 van het algemeen reglement bedraagt zeven. —
 11. Het maximum aantal stemmen als bedoeld in artikel 33 lid 3 van het algemeen reglement bedraagt vijf en dertig met dien verstande, dat per appartementsrecht één stem kan worden uitgebracht. —
 12. Het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 2 van het algemeen reglement bedraagt twee honderd vijftig gulden. —
 13. Het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 5 van het algemeen reglement bedraagt één duizend gulden.
 14. Het bedrag bedoeld in artikel 40 lid 4 van het algemeen reglement bedraagt één duizend gulden.
 15. De bedragen bedoeld in artikel 40 lid 5 van het algemeen reglement bedragen respectievelijk vijf honderd gulden en één duizend gulden. —
 16. De bepalingen opgenomen onder annex 1 van het algemeen reglement zijn niet van toepassing. —
- Omtrent erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar hetgeen voorkomt in voormelde aankomsttitel, luidende als volgt: —
- "Ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als Gemeente Charlois, sectie K, nummer 617, als heersend erf en ten laste van het aan de Gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend als Gemeente Charlois, sectie K, nummer 618, groot vier duizend zes en negentig centiaren, als dienend erf, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande, dat het dienende erf voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor tuin, zulks onder de volgende bepalingen: —
- "a. de gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen zullen het

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder, 	6102 61 3de  vervolgblad 169
----------------------------	--	---

" gebruik en genot van en het recht van uitzicht
 " over de gemeenschappelijke tuin hebben, alsmede
 " het recht om vandaar licht en lucht te scheppen;
 "b. de eigenaar van het dienende erf zal dit niet
 " van het heersende erf afscheiden; -----
 "c. de eigenaar van dienende erf behoudt het recht
 " daarin leidingen te leggen, daarop lamtaarnpa-
 " len te plaatsen en voorts al datgene te verrich-
 " ten of aan te brengen dat niet in strijd is met
 " het gebruik van de grond als tuin; -----
 "d. alle kosten uit het in lid c gestelde voort-
 " vloeiende, ook die van het herstel aan tuinen,
 " komen voor rekening van de Gemeente; -----
 "e. de eigenaar van het heersende erf zal langs de
 " zuidelijke gevel van het daarop gebouwde boven
 " een strook ter breedte van een meter van het
 " dienende erf, uitstekende balkons mogen hebben".
 Voorts wordt ten deze verwezen naar en worden voor-
 zover een en ander nog van toepassing is voor de
 appartementseigenaren verbindend verklaard de bepa-
 lingen voorkomende in voormelde aankomsttitel, ---
 welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze
 akte te zijn opgenomen, waarmede de comparante, han-
 delende als gemeld, verklaarde volkomen bekend te
 zijn en waarvan een door de comparante gewaarmerk-
 te copie aan deze akte zal worden gehecht, -----
 alsmede de bepaling dat alle schulden en verplich-
 tingen van de appartementseigenaren als zodanig ---
 tegenover de gemeente Rotterdam, voorzover die schul-
 den en verplichtingen voortvloeien uit een of ---
 meer bepalingen voorkomende in voormelde aankomst-
 titel, rusten op de gezamenlijke eigenaren. -----
 Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Rot-
 terdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

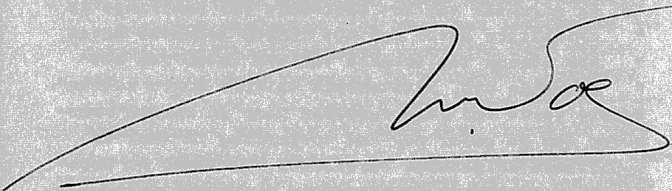
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, die mij, notaris bekend is, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparante en mij, notaris, ondertekend. _____

w.g. M.F.de Raadt; M. de Vos. _____

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

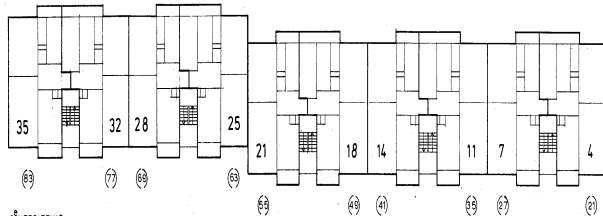
w.g. M. de Vos

De ondergetekende, Marius de Vos, notaris ter standplaats Rotterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

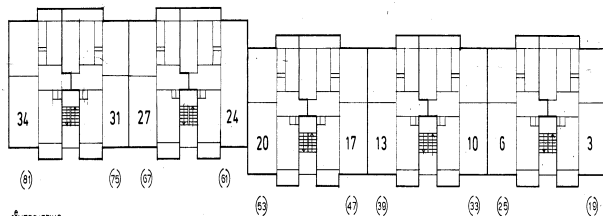


BOUWJAAR 1983

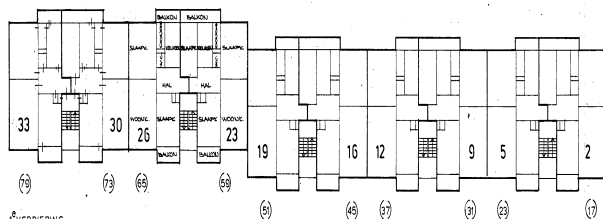
SCHAAL 1:200



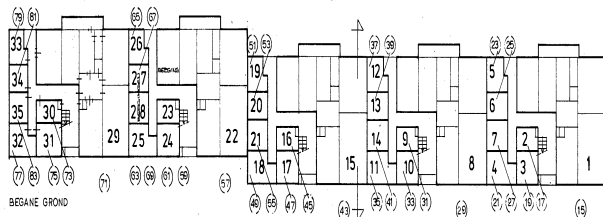
3e VERDIEPING



2e VERDIEPING



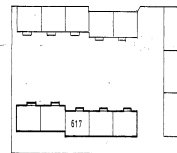
1e VERDIEPING



BEGANE GROND

3. VERD.
2. VERD.
1. VERD.
BEG. GROND.

DOORSNEDE-A-
SCHAAL 1:200



ELEVARE

SITUATIE SCHAAL 1:1000

Complexaanduiding 885-A
Rotterdam, 22 dec. 1977
De Hypotheekbank van
v.g. de Gemeente
Hoofdcapitaal A.

VERBODEN TOEGANG

v.g. N. de Vos

Ondergetekende, Marius de Vos, notaris ter stempel-
plaats Rotterdam en woonde aldaar, verklaart dat
deze tekening tot in detail gelijk is aan de
tekening geleend aan het ter overschrijving aan-
gevoerd stuk.

VERKLARING

(21) HUISNUMMER

5 APPARTEMENTNUMMER

VOORGENOMEN SPLITTING IN 35 APPARTEMENTRECHTEN
VAN HET KADASTRALE PERCEEL
GEM. CHARLOIS SECTIE A-NR. 617
AAN DE ELLENARE 15/183 TE ROTTERDAM

DE NOTARIS

M. de Vos en Mr. J. S. Willemar
NOTARISSEN
WISBOEGEN 11
ROTTERDAM - 3006
TEL. 010-752400

DATUM 14 DEC. 1977

Bijlage

44969_UITTREKSEL AKTE Proces-verbaal Van Vaststelling Veilingvoorwaarden.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2020.000656.01

(UITTREKSEL)

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Ellemare 15 te Rotterdam)

Heden, vier september tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;

- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op dertig december tweeduizend elf voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig december tweeduizend elf in het register Hypotheken 3 deel 63328 nummer 106 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkooft of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;

- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
enzovoorts,
te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een notaris die de via de Website 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;

- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed. Gemeld registergoed is door .enzovoorts, verkregen door een akte van levering op dertig december tweeduizend elf voor mr. M.G. van

Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertig december tweeduizend elf in deel 60974 nummer 155, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00), te vermeerderen met het bedrag van zevenentachtigduizend vijfhonderd euro (€ 87.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdtweeënzestigduizend vijfhonderd euro (€ 262.500,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.

2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.
- V. **HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in

samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **donderdag, acht oktober tweeduizend twintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30).**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de

voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **K**, complexaanduiding **885-A**, appartementsindex **1**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het negen/driehonderdste (9/300e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex te Rotterdam, Ellemare 15 tot en met 83 (oneven nummers), met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, nummer 617, groot acht aren zesentwintig centiaren;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging en verder toebehoren, verder toebehoren, plaatselijk bekend **Ellemare 15** te 3085 JN **Rotterdam**,

alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers te Rotterdam op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4 deel 6102 nummer 61 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig verleden voor mr. M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per heden een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderdzevenenveertig euro en drieënzestig eurocent (€ 147,63) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per éénendertig augustus tweeduizend twintig, éénhonderddrieduizendtien euro en éénendertig eurocent (€ 103.010,31).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per éénendertig augustus tweeduizend twintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 is zeshonderdtweeënzeventig euro en viereennegentig eurocent (€ 672,94).¹⁴⁷
Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de

betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Een kopie van de door de Vereniging van Eigenaars beschikbaar gestelde informatie en notulen zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Volgens opgave van de Dienst Burgerzaken van de Gemeente

- Rotterdam is het registergoed in gebruik bij casu quo verhuurd aan derden. Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter **geen** verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De Verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- Verkoper verklaart bij deze dat het huurbeding **niet** is ingeroepen gelet op het bepaalde in artikel 3:264 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen invoeren, te voldoen. **Derhalve geschiedt de veiling onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.** Er is tot op heden **geen** contact met de huurders geweest.
- De Verkoper staat er niet voor in dat vorderingen uit eventuele huurovereenkomsten niet zijn of zullen worden belast met enig beslag danwel beslagen. Mocht nog nadere informatie beschikbaar komen, dan zal deze middels voormelde websites bekend worden gemaakt.

Artikel 3 Ontruiming

- In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - de akte van splitsing verleden op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4, deel 6102 nummer 61;
 - de akte van levering verleden op zesentwintig november tweeduizend zeven voor mr. W.L. Louwers, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zevenentwintig november tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4, deel 53543 nummer 163, waarin ondermeer is vermeld:
"Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten

aanzien van het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte op twaalf september negentienhonderd twee en zestig verleden voor notaris I. van der Waal, gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertien september negentienhonderd twee en zestig in register Hypotheken 4, deel 3479, nummer 80, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- 4 a. dat de gemeente Rotterdam voor de aanleg en het onderhoud van de hierna te noemen gemeenschappelijke tuin zal zorgdragen; De verplichting tot onderhoud zal evenwel eindigen indien de bepaling onder 8 niet is nagekomen. Tot het onderhoud behoort de zorg voor de gehele tuin met alles wat daartoe gerekend kan worden zoals terreinafscheidingen ophoging wanneer die nodig mocht blijken enzovoorts;
- b. dat de geraamde kosten van de onder a bedoelde aanleg / welke nog nader zullen worden vastgesteld / voor zeven en veertig procent voor rekening van de koopster zullen komen en op eerste aanzegging moeten worden voldaan;
- c. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub b genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van de tuinaanleg inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken gemeentediensten door de koopster aan de Gemeente zal worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar zal worden gerestitueerd;
- d. dat de kosten van het onder a bedoelde onderhoud voor zeven en veertig procent voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling ten kantore van de administratief adjunctdirecteur van Gemeentewerken moeten worden voldaan voor de eerste maal op een nader door Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum; deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van een jaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;
- e. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder b. c. en d. opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen indien de koopster de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin op andere wijze wenst uit te laten

- voeren; deze vrijstelling wordt alleen verleend als alle eigenaren van de gemeenschappelijke tuin grenzende percelen tot deze regeling wensen over te gaan en geldt slechts tot wederopzegging en onder nader door Burgemeester en Wethouders te stellen voorwaarden;
- f. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdracht van het terrein de bijdrage in de onder d genoemde kosten per gedeelte nader door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkenen zullen hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd college richten;
- 5 a. dat het verkochte volledig moet worden bebouwd terwijl de bebouwing moet voldoen aan de bepalingen hierna onder b tot en met e nader omschreven;
- b. dat op het verkochte goed een bebouwing mag worden gesticht welke zal bestaan uit een begane grondverdieping met daarboven drie woonlagen en horizontaal moeten worden afgedekt;
- c. dat de begane grondverdieping van de te stichten of gestichte bebouwing is bestemd voor woningen en voor bergruimten voor de naast en bovengelegen woningen alsmede voor ruimten ten behoeve van de Bescherming Bevolking en als zodanig zal worden ingericht en gebruikt;
- d. dat de bebouwing niet meer dan vier woningen per pand mag bevatten; de pandbreedte moet minimaal acht meter bedragen;
- e. dat de kleur van het schilderwerk dat zal worden uitgevoerd aan van de openbare weg af zichtbaar blijvende gedeelten van de te stichten bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
- f. enzovoorts;
- g. dat de koopster gehouden is er voor in te staan dat de panden nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
1. er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen waarin de panden zijn gesplitst

- overeenkomstig het bepaalde in artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
2. *het volgens het in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit een of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren;*
 6. *dat bij overtreding of niet nakoming van de sub 4b, c, d en f en 5 gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van tweeduizend gulden ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.*
 7. *dat onverschillig of het sub 8 bepaalde al dan niet is nagekomen de sub 4b, c, d en f en 5 op de koopster gelegde verplichtingen / voor wat het bepaalde sub 5f betreft alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid / op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig dat elke verkrijger door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 6 bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
 8. *dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4 en 5 (het gestelde sub 5f alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid) 6 en 7 gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard een en ander op straffe van een boete van twintig duizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval er meer personen als overdragende*

partijoptreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 8 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van twintig duizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard; Ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als Gemeente Charlois sectie K nummer 617 als heersend erf en ten laste van het aan de Gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie K nummer 618 groot vier duizend zes en negentig centiare als dienend erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande dat het dienende erf voor geen ander doel mag worden

gebruikt dan voor tuin zulks onder de volgende bepalingen:

- a. de gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen zullen het gebruik en genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke tuin hebben alsmede het recht om vandaar licht en lucht te scheppen;
- b. de eigenaar van het dienende erf zal dit niet van het heersende erf afscheiden;
- c. de eigenaar van dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen daarop lantaarnpalen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten of aan te brengen dat niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin;
- d. alle kosten uit het in lid c gestelde voortvloeiende ook die van het herstel aan tuinen komen voor rekening van de Gemeente;
- e. de eigenaar van het heersende erf zal langs de zuidelijke

gevel van het daarop gebouwde boven een strook ter breedte van een meter van het dienende erf uitstekende balkons mogen hebben".

Aanvaarding

- Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
Wel is er bij de gemeente Rotterdam, afdeling BWT Noord een dossier geopend met registratienummer 278925-2019 in verband met een voormalige hennepkwekerij die volgens opgave van de gemeente Rotterdam medio augustus tweeduizend negentien is ontmanteld.
Volgens opgave van de gemeente Rotterdam worden de hieraan verbonden kosten verhaald op de veroorzaker en niet op de rechtsopvolger.
De gemeente heeft bovendien medegedeeld dat er een sparing in de vloer op de begane grond een 'sparing' is aangetroffen. Door de gemeente is de hiervoor vereiste vergunning niet afgegeven. De

nieuwe eigenaar is thans zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een dergelijke vergunning, danwel het herstellen van de gemaakte sparing, mocht de gemeente besluiten geen vergunning voor voormelde sparing af te geven.

Verder blijkt uit de ontvangen informatie dat er is vastgesteld dat de kruipruimte gedeeltelijk is ontgraven en het vermoeden bestaat dat hierdoor wellicht de bouwkundige staat van de woning is aangetast. Een eventueel risico in deze komt voor rekening en risico van de koper op de veiling.

Een kopie van het rapport van de ontmanteling zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl. Een en ander komt verder voor rekening en risico van de koper.

Bodeminformatie

Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot het (nabij gelegen) perceel casu quo naastgelegen percelen bekend; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl.

Fundering

De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart: <http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Onderzoekplicht Koper

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden

risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Energie label

De Verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige Registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De Verkoper danwel de Notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper en/of de executerende Notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.

- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het

- voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
 - 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 - 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
 - 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
 - 6.7 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.
 - 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
 - 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
 - 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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.
- Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**
- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als

een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en

de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 - 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 - 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE

- 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of

2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.

- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijd heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als

- gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
- Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
- Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en

2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het

- huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de

Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
 1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te

- wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.

- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe

- bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel

- 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de

Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van

- de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.
- Artikel 18 Errata AVVE 2017**
De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.
- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de

- 18.7 Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
Artikel 26 AVVE 2017
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
(einde).
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
 1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
 1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de gene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel

3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;

4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten

kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname)
op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het
kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de
Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn
vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van
mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot
gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor
wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van
mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een
onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt
gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden
van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de
inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte
vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de
zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris,
de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de

comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.
De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.
Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om twaalf uur acht minuten (12:08).

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44969.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2020.000656.01

(UITTREKSEL)

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Ellemare 15 te Rotterdam)

Heden, vier september tweeduizend twintig, verklaar ik, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;

- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op dertig december tweeduizend elf voor mr. M.G. van Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig december tweeduizend elf in het register Hypotheken 3 deel 63328 nummer 106 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkooft of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;

- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
enzovoorts,
te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een notaris die de via de Website 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;

- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de Volksbank N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
 - **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed. Gemeld registergoed is door .enzovoorts, verkregen door een akte van levering op dertig december tweeduizend elf voor mr. M.G. van

Ravesteyn, destijds notaris te Rotterdam, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertig december tweeduizend elf in deel 60974 nummer 155, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.

III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00), te vermeerderen met het bedrag van zevenentachtigduizend vijfhonderd euro (€ 87.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdtweeënzestigduizend vijfhonderd euro (€ 262.500,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Het Registergoed is op heden niet bezwaard met andere rechten van hypotheken en op heden zijn op het Registergoed geen beslagen gelegd.

2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen pandrechten rusten, behoudens het aldaar bedoelde pandrecht van de Verkoper, en dat op die roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in

samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **donderdag, acht oktober tweeduizend twintig vanaf tien uur dertig minuten (10:30).**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Ophod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de

voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **K**, complexaanduiding **885-A**, appartementsindex **1**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het negen/driehonderdste (9/300e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex te Rotterdam, Ellemare 15 tot en met 83 (oneven nummers), met ondergrond, erf en verder toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie K, nummer 617, groot acht aren zesentwintig centiaren;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met berging en verder toebehoren, verder toebehoren, plaatselijk bekend **Ellemare 15** te 3085 JN **Rotterdam**,

alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers te Rotterdam op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4 deel 6102 nummer 61 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig verleden voor mr. M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per heden een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderdzeventienveertig euro en drieënzestig eurocent (€ 147,63) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per éénendertig augustus tweeduizend twintig, éénhonderddrieduizendtien euro en éénendertig eurocent (€ 103.010,31).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per éénendertig augustus tweeduizend twintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 is zeshonderdtweeënzeventig euro en viereennegentig eurocent (€ 672,94).¹⁴⁷
Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de

betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.

- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.11 Blijkens Bijlage 1 is door of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars verklaard:
 - a. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen andere schulden en verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en
 - b. dat de betreffende vereniging van eigenaars tot op de datum als vermeld in Bijlage 1 geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwarende van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
- 1.12 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Een kopie van de door de Vereniging van Eigenaars beschikbaar gestelde informatie en notulen zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl. en/of www.openbareverkoop.nl. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Volgens opgave van de Dienst Burgerzaken van de Gemeente

- Rotterdam is het registergoed in gebruik bij casu quo verhuurd aan derden. Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter **geen** verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De Verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- Verkoper verklaart bij deze dat het huurbeding **niet** is ingeroepen gelet op het bepaalde in artikel 3:264 lid 1 sub c Burgerlijk Wetboek, inhoudende dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen invoeren, te voldoen. **Derhalve geschiedt de veiling onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst.** Er is tot op heden **geen** contact met de huurders geweest.
- De Verkoper staat er niet voor in dat vorderingen uit eventuele huurovereenkomsten niet zijn of zullen worden belast met enig beslag danwel beslagen. Mocht nog nadere informatie beschikbaar komen, dan zal deze middels voormelde websites bekend worden gemaakt.

Artikel 3 Ontruiming

- In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - de akte van splitsing verleden op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertien oktober negentienhonderd achtenzeventig in het register Hypotheken 4, deel 6102 nummer 61;
 - de akte van levering verleden op zesentwintig november tweeduizend zeven voor mr. W.L. Louwers, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zevenentwintig november tweeduizend zeven in het register Hypotheken 4, deel 53543 nummer 163, waarin ondermeer is vermeld:

"Voor bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (ook die bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht) en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten

aanzien van het Verkochte, wordt te dezen verwezen naar hetgeen is vermeld in een akte op twaalf september negentienhonderd twee en zestig verleden voor notaris I. van der Waal, gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op dertien september negentienhonderd twee en zestig in register Hypotheken 4, deel 3479, nummer 80, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- 4 a. dat de gemeente Rotterdam voor de aanleg en het onderhoud van de hierna te noemen gemeenschappelijke tuin zal zorgdragen; De verplichting tot onderhoud zal evenwel eindigen indien de bepaling onder 8 niet is nagekomen. Tot het onderhoud behoort de zorg voor de gehele tuin met alles wat daartoe gerekend kan worden zoals terreinafscheidingen ophoging wanneer die nodig mocht blijken enzovoorts;
- b. dat de geraamde kosten van de onder a bedoelde aanleg / welke nog nader zullen worden vastgesteld / voor zeven en veertig procent voor rekening van de koopster zullen komen en op eerste aanzegging moeten worden voldaan;
- c. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub b genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van de tuinaanleg inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken gemeentediensten door de koopster aan de Gemeente zal worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar zal worden gerestitueerd;
- d. dat de kosten van het onder a bedoelde onderhoud voor zeven en veertig procent voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling ten kantore van de administratief adjunctdirecteur van Gemeentewerken moeten worden voldaan voor de eerste maal op een nader door Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum; deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van een jaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;
- e. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder b. c. en d. opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen indien de koopster de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin op andere wijze wenst uit te laten

- voeren; deze vrijstelling wordt alleen verleend als alle eigenaren van de gemeenschappelijke tuin grenzende percelen tot deze regeling wensen over te gaan en geldt slechts tot wederopzegging en onder nader door Burgemeester en Wethouders te stellen voorwaarden;
- f. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdracht van het terrein de bijdrage in de onder d genoemde kosten per gedeelte nader door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkenen zullen hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd college richten;
- 5 a. dat het verkochte volledig moet worden bebouwd terwijl de bebouwing moet voldoen aan de bepalingen hierna onder b tot en met e nader omschreven;
- b. dat op het verkochte goed een bebouwing mag worden gesticht welke zal bestaan uit een begane grondverdieping met daarboven drie woonlagen en horizontaal moeten worden afgedekt;
- c. dat de begane grondverdieping van de te stichten of gestichte bebouwing is bestemd voor woningen en voor bergruimten voor de naast en bovengelegen woningen alsmede voor ruimten ten behoeve van de Bescherming Bevolking en als zodanig zal worden ingericht en gebruikt;
- d. dat de bebouwing niet meer dan vier woningen per pand mag bevatten; de pandbreedte moet minimaal acht meter bedragen;
- e. dat de kleur van het schilderwerk dat zal worden uitgevoerd aan van de openbare weg af zichtbaar blijvende gedeelten van de te stichten bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;
- f. enzovoorts;
- g. dat de koopster gehouden is er voor in te staan dat de panden nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:
1. er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen waarin de panden zijn gesplitst

- overeenkomstig het bepaalde in artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
2. *het volgens het in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek bepaalde in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit een of meer bepalingen voorkomende in deze overeenkomst rusten op de gezamenlijke eigenaren;*
 6. *dat bij overtreding of niet nakoming van de sub 4b, c, d en f en 5 gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van tweeduizend gulden ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven.*
 7. *dat onverschillig of het sub 8 bepaalde al dan niet is nagekomen de sub 4b, c, d en f en 5 op de koopster gelegde verplichtingen / voor wat het bepaalde sub 5f betreft alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid / op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig dat elke verkrijger door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 6 bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;*
 8. *dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4 en 5 (het gestelde sub 5f alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid) 6 en 7 gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard een en ander op straffe van een boete van twintig duizend gulden door de overdragende partij die dit verzuimt en in geval er meer personen als overdragende*

partijoptreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 8 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van twintig duizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard; Ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als Gemeente Charlois sectie K nummer 617 als heersend erf en ten laste van het aan de Gemeente Rotterdam in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend als gemeente Charlois sectie K nummer 618 groot vier duizend zes en negentig centiare als dienend erf wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande dat het dienende erf voor geen ander doel mag worden

gebruikt dan voor tuin zulks onder de volgende bepalingen:

- a. de gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen zullen het gebruik en genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke tuin hebben alsmede het recht om vandaar licht en lucht te scheppen;
- b. de eigenaar van het dienende erf zal dit niet van het heersende erf afscheiden;
- c. de eigenaar van dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen daarop lantaarnpalen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten of aan te brengen dat niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin;
- d. alle kosten uit het in lid c gestelde voortvloeiende ook die van het herstel aan tuinen komen voor rekening van de Gemeente;
- e. de eigenaar van het heersende erf zal langs de zuidelijke

gevel van het daarop gebouwde boven een strook ter breedte van een meter van het dienende erf uitstekende balkons mogen hebben".

Aanvaarding

- Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en

- b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9 Bouw- en woningtoezicht
Voor zover bij de bank bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.
Wel is er bij de gemeente Rotterdam, afdeling BWT Noord een dossier geopend met registratienummer 278925-2019 in verband met een voormalige hennepkwekerij die volgens opgave van de gemeente Rotterdam medio augustus tweeduizend negentien is ontmanteld.
Volgens opgave van de gemeente Rotterdam worden de hieraan verbonden kosten verhaald op de veroorzaker en niet op de rechtsopvolger.
De gemeente heeft bovendien medegedeeld dat er een sparing in de vloer op de begane grond een 'sparing' is aangetroffen. Door de gemeente is de hiervoor vereiste vergunning niet afgegeven. De

nieuwe eigenaar is thans zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een dergelijke vergunning, danwel het herstellen van de gemaakte sparing, mocht de gemeente besluiten geen vergunning voor voormelde sparing af te geven.

Verder blijkt uit de ontvangen informatie dat er is vastgesteld dat de kruipruimte gedeeltelijk is ontgraven en het vermoeden bestaat dat hierdoor wellicht de bouwkundige staat van de woning is aangetast. Een eventueel risico in deze komt voor rekening en risico van de koper op de veiling.

Een kopie van het rapport van de ontmanteling zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl. Een en ander komt verder voor rekening en risico van de koper.

Bodeminformatie

Volgens opgave van de gemeente Rotterdam / Milieudienst Rijnmond (DCMR) er is bodeminformatie met betrekking tot het (nabij gelegen) perceel casu quo naastgelegen percelen bekend; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie zal aan deze akte worden gehecht en is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl en is tevens volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl.

Fundering

De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart: <http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige registergoed zal aan deze akte worden gehecht, is in te zien op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl en tevens volledig in te zien op de internetsite www.rotterdam.nl/funderingsloket. Een en ander komt voor rekening en risico van de koper.

Onderzoekplicht Koper

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige Registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden

risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Energie label

De Verkoper beschikt niet over een Energie label als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige Registergoed (woning) is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De Verkoper danwel de Notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper en/of de executerende Notaris voor alle / eventuele aanspraken in dat kader.

- 4.10 Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.notarishuis.com en www.veilingnotaris.nl of www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het

- voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
 - 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 - 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
 - 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
 - 6.7 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.
 - 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
 - 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
 - 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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 Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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.
- Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**
- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als

een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en

de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 - 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 - 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE

- 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of

2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.

- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijd heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als

- gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.
- Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
- Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en

2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het

- huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de

Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
 1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onvervuld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te

- wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.

- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe

- bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel

- 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de

Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van

- de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de

- 18.7 Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
Artikel 26 AVVE 2017
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
(einde).
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
(begin)
met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
(einde).
- Artikel 19 Kernbedingen**
- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.
- Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
 1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
 1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de gene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel

3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;

4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten

kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname)
op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het
kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam;
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de
Verkoper verklaarde:
 - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn
vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van
mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot
gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor
wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van
mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een
onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt
gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden
van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de
inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte
vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de
zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris,
de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de

comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.
De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.
Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om twaalf uur acht minuten (12:08).