

2e Rosestraat 28 A II, 3074JK ROTTERDAM (45354)



Appartement



Beschrijving

12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, complexaanduiding 4786-A, appartementsindex 5, omvattende:
a. het vijf/veertigste (5/40) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het Gebouw IV;
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;
Hierna ook te noemen: het "Registergoed XII",



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 14 juli 2021
Inzet	woensdag 14 juli 2021 vanaf 09:30
Afslag	woensdag 14 juli 2021 vanaf 09:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	D. Hansum/ demi.hansum@Roxlegal.nl

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend

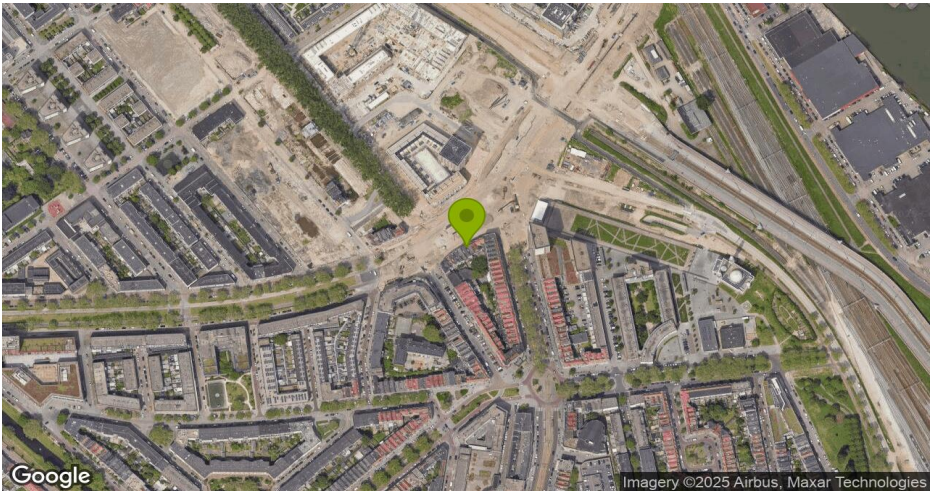
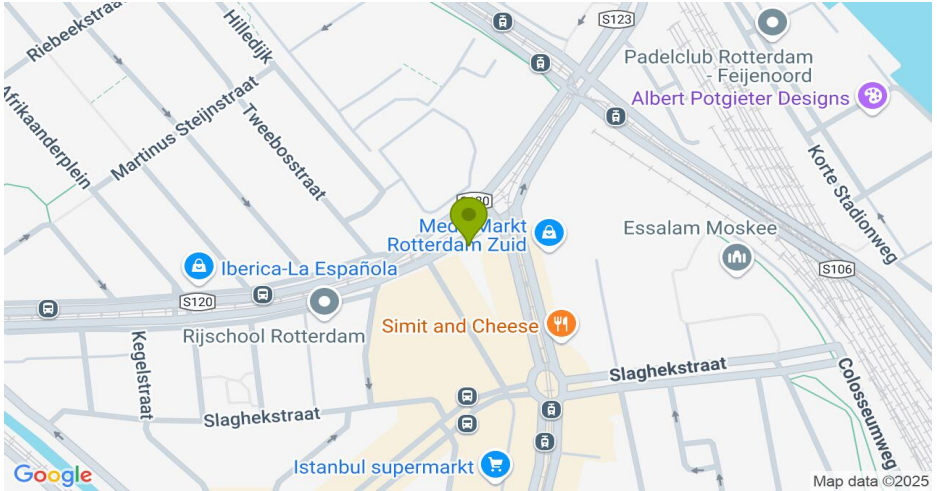
Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% van de inzet som

Indicatie kosten veiling

€ 4.607,00 (per 09-06-2021 om 14:21 uur)
incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele
ontruiming en diversen kosten (per 09-06-2021 om 14:21
uur)





Kadastrale kaart

45354-kadastralekaart30742eRosestraat.pdf

Bijlage

45354_uittrekselkadastralekaart Rotterdam-V-4786-2.pdf

Bijlage

45354_Ruitmelijkeplannen - Parapluherziening biologische veiligheid.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening biologische veiligheid	Datum afdruk:	2021-05-12
Naam overheid:	gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-06-14
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1104PapluBioveil-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45354_Ruimtelijkeplannen - Parapluherziening parkeernormering Rotterdam.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening parkeernormering Rotterdam	Datum afdruk:	2021-05-12
Naam overheid:	gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-12-14
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1097PapluParkern-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45354_Ruimtelijkeplannen - Parapluherziening evenementen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening evenementen	Datum afdruk:	2021-05-12
Naam overheid:	Gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2021-04-07
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvermnt-on01	Planstatus:	ontwerp
Dossierstatus:	in voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45354_EnergieLabel (geen).pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning	3074jk	28		

Jouw huis heeft nog geen energielabel. Ga je je huis verkopen of verhuren? Vraag dan voor die tijd een energielabel aan. Hoe? Dat lees je op www.energielabel.nl/woningen/. Let op: Het voorlopige energielabel dat iedere woning in 2015 heeft gekregen, wordt niet meer getoond. Dit was slechts een inschatting van het te verwachten energielabel. Maar dat gebeurde met een methode die niet meer gebruikt wordt en kan daarom een verkeerd beeld geven van de woning.

Bijlage

45354_Bodemloket Rapport.pdf

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45354_BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

2e Rosestraat 28 Rotterdam



Pand

ID	0599100000601358
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1929
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-10-2015
Documentdatum	09-10-2015
Documentnummer	Corsanr.15/54428
Mutatiedatum	10-10-2015

Verblijfsobject

ID	0599010000046560
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	138 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	19-06-2020
Documentdatum	19-06-2020
Documentnummer	BAGWOZOPP_SYNC

Mutatiedatum	19-06-2020
Gerelateerd hoofdadres	0599200000177076
Gerelateerd pand	0599100000601358
Locatie	x:094607.650, y:434862.040

Nummeraanduiding

ID	0599200000177076
Postcode	3074JK
Huisnummer	28
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000005298

Openbare Ruimte

ID	0599300000005298
Naam	2e Rosestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-07-1930
Documentdatum	01-07-1930
Documentnummer	Gem.blad 1930/225
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

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

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

45354_AVVE 2017.pdf

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. Zaalveiling

een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.

29. Zaal-/Internetveiling

een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
 - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
 - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
 - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
 - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
 - het toepasselijke reglement van splitsing;
 - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
 - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
 - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
 - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
 - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
 - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
 - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
 - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
 - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
 - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontfangen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
 - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
 - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,
 is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.
 Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijke waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
 - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
 - vaststaat dat niet wordt gegund; of
 - de Veiling wordt afgelast.
 Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzet som. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van degene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
De termijn van beraad eindigt de zesde (6^{de}) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executorialle verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executorialle verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executorialle verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executorial beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de Notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
 - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
 - b. de inzetpremie;
 - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
 - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
 - e. de eventuele kosten van de executorialie verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
 - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
 - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
 - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
 - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
 - c. de clause bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
 - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
 - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.
 Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen. Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
 - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
 - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
 - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
 - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
 - heeft de Koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,
 - geen aanspraak jegens de Verkoper;
 - heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend 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.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
 - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,-), of,
 - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gereede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gericht schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
 4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
 5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
 6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
 7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
 8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

45354_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 40162 nr 185 reeks ROTTERDAM.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	
Rotterdam OZ4 40162/185 24 – 06 – 2003 09:00			Met 3 vervolgbladen <i>2</i>
Aan	NIEUWLAND VAN JB MR / IFTEKARALIKHAN		
			
3 volgbladen <i>nr 44959</i>		Kadaster	
Heden de drie en twintigste juni tweeduizend en drie verschenen voor mij, mr. Brian Rudie de Randamie, candidaat-notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Jan Bernard van Nieuwland, notaris te Rotterdam: de heer Guno Gamal Haroen Ben-Rasjied Iftekaralikhhan, geboren te Paramaribo (Suriname) op zes april negentienhonderd drie en zestig, gehuwd, wonende te 3076 HC Rotterdam, De Mussetstraat 11, Nederlands rijbewijs, nummer 3109798405, afgegeven te Rotterdam op twaalf februari negentienhonderd zeven en negentig. De comparant geeft te kennen: dat hij, comparant, eigenaar is van: het pand en erf, staande en gelegen te 3074 JK Rotterdam aan de Tweede Rosestraat 26 en 28, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V nummer 2769, groot een are drie en veertig centiaren; waarvan hij, comparant, de eigendom heeft verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op negen april negentienhonderd acht en negentig in deel 17.681 nummer 2 in register 4, van het afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Van Nieuwland. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in: a. genoemde akte van levering op negen april negentienhonderd acht en negentig verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Van Nieuwland, bij afschrift ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 17.681 nummer 2 in register 4, waarin woordelijk staat vermeld: <i>"De verkoper bedingt ten behoeve van haarzelf, alsmede ten behoeve van de naamloze vennootschap: Interbrew Nederland N.V. voornoemd, hierna verder te noemen: de Brouwerij, dat koper met betrekking tot het gekochte, hierna verder genoemd het pand, zich jegens verkoper en/of de Brouwerij vanaf heden gedurende tien achtereenvolgende jaren verbindt, waarbij koper verklaart zich hierbij als zodanig te verbinden:</i> A. Koper verklaart geen enkel drankenafnamebeding te hebben gesloten met een andere brouwerij of leverancier van dranken en verbindt er zich toe gedurende tien jaar te rekenen vanaf heden de onroerende zaak aan de Tweede Rosestraat 26-28 te Rotterdam als horecabedrijf te exploiteren en in het betreffende pand en in of op de aanhorigheden daarvan van de soorten bieren, zoals in het overzicht hierna vermeld, uitsluitend te verkopen of aan te bieden geleverd door verkoper en/of de Brouwerij of door een door verkoper en/of de Brouwerij aan te wijzen leverancier. Overzicht bieren: <u>Interbrew</u> - bier van het type Pils: Oranjeboom Pils; - bier van het type Premium Pilsener: Hertog Jan; - bier van het type Oud Bruin: Oranjeboom Oud Bruin; - bier van het type Bok: Oranjeboom Bokbier, Hertog Jan Bockbier, Hertog Jan Melboc; - bier van het type Kriek: Kriek Belle Vue; - bier van het type Gueuze: Gueuze Belle Vue, Framboise Belle Vue; - bier van het type Ale/Amberkleurig: Lieve Royale, Hertog Jan Janneke; - bier van het type Blond/Hooggistend: Het Elfde Gebod; - bier van het type Ongefilterd Donkerblond: Hougaardse DAS; - bier van het type Abdij/Trappist: Leffe Dubbel, Leffe Triple, Leffe Radieuse, Leffe Blond, Hertog Jan Dubbel, Hertog Jan Tripel;			

Hyp. 4

Hypotheken 4

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40162/185 24-06-2003 09:00

12-20

Aantekeningen:

- bier van het type Wit Bier/Tarwebier: Hoegaarden witbier, Witte Raaf;
 - bier van hoge gisting, blondkleurig, hergist op fles: Hoegaarden Grand Cru;
 - Alcoholarme/Alcoholvrije bieren: Oranjeboom Malt;
 - Niet Interbrew
 - bier van het type Ale/Amberkleurig: Palm, Bass Pale Ale, Douglas Scotch Ale;
 - bier van het type Alt: Diebels Alt;
 - bier van het type Stout: Guinness.
- Naast de bieren van de soorten die hierboven zijn vermeld, zal koper inzake de bieren van de soort, thans verkocht onder de volgende merknamen (Interbrew:) Verboden Vucht, Hertog Jan Grand Prestige, Julius, Hertog Jan Winterbier, Labatt Ice Beer, Rolling Rock en Zhu Jiang. (niet Interbrew:) Rodenbach, Pauwel, Kwak, Duvel, Lutèce de Paris, Löwenbrau, Bud, Corona en Sol, slechts de aangeduide merken verkopen.
- B. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat elke eventuele uitzondering op het in dit artikel omschreven drankenafnamebeding onderworpen wordt aan de voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper en/of de Brouwerij, terwijl deze toestemming te allen tijde kan worden ingetrokken.
- C. Een aanwijzing van een derde als leverancier zoals bedoeld in dit artikel kan door verkoper en/of de Brouwerij te allen tijde en met onmiddellijke ingang worden ingetrokken en gewijzigd terwijl verkoper en/of de Brouwerij tevens het recht behoudt om binnen de genoemde soorten de aangeduide merken of benamingen van produkten waarvan de overige kenmerken ongewijzigd blijven, in te trekken en te wijzigen.
- D. Koper is verplicht aan verkoper en/of de Brouwerij of aan de door deze aangewezen derden te allen tijde toegang te verlenen tot het door hem gevoerde bedrijf ter controle van de naleving van deze overeenkomst, zulks op straffe van de sub I. vermelde boete, voor elke maal dat hij zijn verbintenissen niet nakomt, onverminderd alle overige rechten welke verkoper en/of de Brouwerij alsdan ingevolge deze overeenkomst kan uitoefenen.
- E. Koper geeft te kennen dat alle in zijn bedrijf of op de daarbij behorende terreinen aanwezige voorraden bestemd zijn voor de wederverkoop ter plaatse. De aanwezigheid aldaar op grond van deze overeenkomst niet toegelaten dranken of lege verpakkingen daarvan zullen zonder meer volledig bewijs uitmaken van een overtreding van het in dit artikel bepaalde, evenals de weigering door koper toegang te verlenen aan verkoper en/of de Brouwerij tot zijn bedrijf of de daarbij behorende terreinen.
- F. Bieren die niet behoren tot een soort als bedoeld sub A. zullen door koper in het in deze overeenkomst bedoelde horecabedrijf niet verhandeld worden anders dan in flessen, blikken of in andere vormen van kleine verpakking, tenzij de verkoop van deze bieren uit het vat gebruikelijk dan wel door een voldoende vraag van de verbruikers gerechtvaardigd is, hetgeen koper jegens verkoper en/of de Brouwerij zal dienen aan te tonen.
- G. Koper kent aan verkoper en/of de Brouwerij het exclusieve recht toe om in overleg kosteloos in, op of aan het sub A. vermelde pand de gewenste reclame te maken voor de op dit artikel vermelde dranken. Koper zal voor produkten, anders dan vermeld sub A. geen, althans niet meer reclame maken in, op of aan, binnen of buiten het in deze overeenkomst bedoelde pand/bedrijf dan in een omvang die overeenkomt met het aandeel van die produkten in de totale omzet van de drankgelegenheid.
- H. Koper verbindt er zich toe de sub A. bedoelde bieren niet onder een ander merk te verkopen of aan te bieden en met name geen onderleggers, asbakken en soortgelijke hulpmiddelen te gebruiken waarop het merk van een type bier staat vermeld dat niet is aangewezen sub A.
- I. Mocht koper de in de vorige alinea's vermelde bepalingen niet nakomen, dat is hij

Aantekeningen:

1^o vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gehouden aan verkoper en/of de Brouwerij voor elke verboden handeling of voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt, zulks ter keuze van verkoper en/of de Brouwerij, een boete te betalen van tweehonderd gulden (f.200,00) onverminderd alle overige rechten welke verkoper en/of de Brouwerij alsdan ingevolge deze overeenkomst kan uitoefenen, waaronder begrepen het recht op schadevergoeding uit hoofde van contractbreuk.

J. Indien koper het sub A. vermelde pand en/of bedrijf vrijwillig of gedwongen vervreemdt, verhuurt of de exploitatie op welke wijze ook overdraagt en de in dit afnamebeding omschreven verbintenissen bestaan nog, is hij gehouden ervoor zorg te dragen dat de opvolgende koper, huurder, gebruiker of exploitant de in dit afnamebeding genoemde verbintenissen voor de resterende duur van de in dit afnamebeding vermelde periode schriftelijk op zich neemt; daartoe zal het volledige afnamebeding in de desbetreffende akte moeten worden opgenomen. Koper zal de door hem aan zijn opvolger opgelegde verbintenissen voor de verkoper en/of de Brouwerij aanvaarden en desgewenst inzage in de desbetreffende overeenkomst verstrekken.

Bij niet nakoming of overtreding van deze bepaling verbeurt koper aan verkoper en/of de Brouwerij een onmiddellijke en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,00), onverminderd de rechten van verkoper op vergoeding van de door haar geleden en nog te lijden schade.

K. Alle leveringen door verkoper en/of de Brouwerij of de voormelde leveranciers aan koper zullen geschieden tegen de normale bij hen voor caféhouders geldende prijzen, conform de geldende verkoop- en leverantievoorwaarden van de verkoper en/of de Brouwerij of de voormelde leveranciers.

L. Verkoper en/of de Brouwerij ontslaat hierbij, voor zover nodig, mede namens de met haar gelieerde ondernemingen, koper uit alle verplichtingen inzake de afname van dranken, voortvloeiende uit eerder door hem met verkoper en/of de Brouwerij en/of de met haar gelieerde ondernemingen gesloten overeenkomsten, voor zover betrekking hebbende op het in deze overeenkomst bedoelde bedrijf.

Koper zal echter niet gehouden zijn tot nakoming van voormoemde verplichting, althans zal koper niet gehouden zijn tot betaling van enige schadevergoeding en/of boete aan verkoper en komt tevens de verplichting te vervallen genoemd sub J van de hiervoor genoemde afname-kettingbeding, indien sprake mocht zijn:

- bij verkoop van de onroerende zaak in het kader van maatregelen van overheidsweg;

- elke niet aan koper toerekenbare omstandigheid."

- b. een akte van verkoop en koop op twee november negentienhonderd zeven en twintig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) op diezelfde dag in deel 2130 nummer 12 in register 4, van welke bepalingen en copie aan deze akte is gehecht en al hetwelk geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn opgenomen;
- c. een akte van verkoop en koop op twee en twintig mei negentienhonderd negen en twintig verleden voor genoemde notaris Schoenmaeckers, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) op diezelfde dag in deel 2192 nummer 38 in register 4, van welke bepalingen een copie aan deze akte is gehecht en al hetwelk geacht wordt woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Gemeelde onroerende zaak is niet anders met hypotheek bezwaard dan met:

- een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap: ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 3025 AV Rotterdam, Marconiplein 12 (postbus 119, 3000 AC Rotterdam), blijkens akte op negen april negentienhonderd acht en negentig verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris van Nieuwland, van welke akte het

- 3 -

Hypotheek 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40162/185 24-06-2003 09:00

19-2024

Aantekeningen:

afschrift is ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in deel 14.918 nummer 25 in register 3;

- een tweede hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap: ING Bank N.V., voornoemd, blijkens akte op twee februari negentienhonderd negen en negentig, verleden voor A.J.A. van Orsouw, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie februari daarna in deel 16.198 nummer 1 in register 3.

Bijkende van de toestemming van de naamloze vennootschap: ING Bank N.V. voornoemd, tot na te melden splitsing in appartementsrechten uit een aan deze akte gehechte copie brief de dato drie en twintig juni tweeduizend drie. De comparant verklaarde dat hij, comparant, wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van gemelde onroerende zaak in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek;

De comparant verklaarde:

In het onderhavige registergoed bevindt zich geen woning met een lagere werkelijke ontvangen huurprijs van vierhonderd veertig euro en twaalf euro cent (EUR 440,12) casu quo vierhonderd een en zeventig euro en zeven en zestig euro cent (EUR 471,67) per maand en dat geen woning een lagere huurwaarde volgens het puntentellingsstelsel heeft dan vierhonderd veertig euro en twaalf euro cent (EUR 440,12) casu quo vierhonderd een en zeventig euro en zeven en zestig euro cent (EUR 471,67) per maand. Derhalve is overeenkomstig de thans geldende huisvestingsverordening van de gemeente Rotterdam geen splitsingsvergunning vereist;

bijkende van het hiervoor bedoelde puntentellingsstelsel uit een aan deze akte gehechte puntenwaardering de dato zeventien september tweeduizend en twee van Meeu's Makelaars West B.V. de dato twee en twintig april tweeduizend en drie, dat te dien einde een tekening is vervaardigd, aangevende de begrenzingen van de onderscheidene gedeelten van voormeld gebouw met de daarbij behorende grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze minute is gehecht en op welke tekening de gedeelten, voor afzonderlijk gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; dat voormelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien juni tweeduizend en drie en dat de complexaanduiding is: 4786-A;

dat voormelde onroerende zaak zal omvatten vijf appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

1. de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en in de kelder, en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tweede Rosestraat 26b te 3074 JK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V complexaanduiding 4786-A, appartementsindex 1;
2. de woning gelegen op de eerste-, en derde verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tweede Rosestraat 26al te 3074 JK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V complexaanduiding 4786-A, appartementsindex 2;
3. de woning gelegen op de , tweede- en derde verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tweede Rosestraat 26all te 3074 JK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V complexaanduiding 4786-A, appartementsindex 3;
4. de woning gelegen op de eerste-, en derde verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tweede Rosestraat 28al te 3074 JK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V complexaanduiding 4786-

- 4 -

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40162/185 24-06-2003 09:00

Aantekeningen:

2^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

**A, appartementsindex 4;
5. de woning gelegen op de tweede- en derde verdieping, en verder toebehooren, plaatselijk bekend Tweede Rosestraat 28All te 3074 JK Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie V complexaanduiding 4786-A, appartementsindex 5.**

De comparant:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
 - brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
 - richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
 - stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
- op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, (met uitzondering van de bijbehorende annex 1). Dit model-reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op tien januari daarna in deel 11905 nummer 1.

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt:

"1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:

- het appartementsrecht met index 1: het twintig/veertigste gedeelte;
- het appartementsrecht met index 2: het vijf/veertigste gedeelte;
- het appartementsrecht met index 3: het vijf/veertigste gedeelte;
- het appartementsrecht met index 4: het vijf/veertigste gedeelte;
- het appartementsrecht met index 5: het vijf/veertigste gedeelte."

Toegevoegd wordt een extra lid:

"5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing daaronder begrepen, van kozijnen, ramen, deuren, glas, balkons, alsmede het hang- en sluitwerk aan de kozijnen, ramen en deuren, welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken). Het onderhoud, casu quo de vernieuwing, dient te geschieden volgens de richtlijnen van de vergadering en na verkregen toestemming van de vergadering."

Artikel 3

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 6

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro).

Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfdueizend euro (5.000 euro).

Artikel 9

In lid 1 onder b vervallen de woorden:

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor".

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

- 5 -

Aantekeningen:	
	"Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen)." Artikel 13 Aan het eerste lid wordt toegevoegd: "In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen." Artikel 17 De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in: "Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming". Deze is voor het op de begane grond gelegen privé-gedeelte: bedrijfs-/winkelruimte en voor elk der overige privé-gedeelten: woning met berging voor privé-doelinden. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben. In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf. Voorts wordt aan artikel 17 een lid toegevoegd, luidende: "8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privégedeelten niet meer optimaal is." Artikel 18 Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd: "alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan". Artikel 28 In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid". Artikel 30 Lid 2 wordt vervangen door: "2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw Tweede Rosestraat 26 en 28 te Rotterdam. De vereniging is gevestigd te Rotterdam, doch kan elders kantoor houden." Artikel 32 Aan het eerste lid wordt toegevoegd: "In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek

Aantekeningen:

3^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

Lid 4 wordt gewijzigd in:

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservfonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door:

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Rotterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats."

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vijf. Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken."

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:

"Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Rotterdam op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan".

Artikel 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

"2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.

3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar."

G. BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Nog verklaarde de verschenen persoon dat hij bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft aan de ten kantore van mij, notaris, casu quo mijn waarnemer casu quo mijn ambtsopvolger, werkzame medewerkers, zo tezamen als ieder afzonderlijk, om:

a. alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van de onderhavige splitsingsakte met betrekking tot gemeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;

Aantekeningen:

b. Namens partijen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheke te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat te dezer nodig mocht zijn.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen/comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen/comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen/comparanten en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur dertig minuten .

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend.)

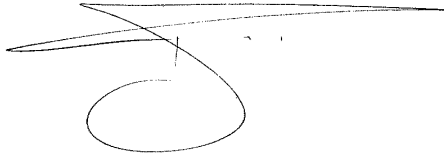
B.R. de Randamie

De ondergetekende, mr Brian Rudie de Randamie, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van mr Jan Bernard van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend.)

B.R. de Randamie

De ondergetekende, mr Brian Rudie de Randamie, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van mr Jan Bernard van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



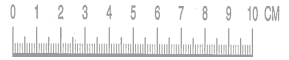
Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 24-06-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40162 nummer 185.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20030624000007.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
Van het perceel 2^e ROESTRAAT 26 en 28
Kaa gemeente ROTTERDAM 58AFO

Sektie V nummer 2769

Op 13 juni 2003

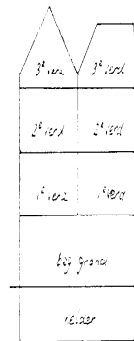
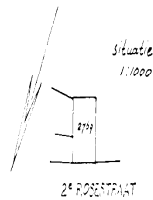
De Notaris Mr J.B. van Nieuwland

Ondergetekende, ouder van het kidsoster en
de ouder van de kids, is bekend dat voor de
ouder van de kids de splitsing de kinderen nootom

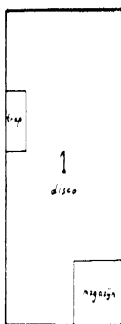
de hierdoor gereserveerde omkeerbeleiding is

id. 19 JUNI 2003
de Beveaater

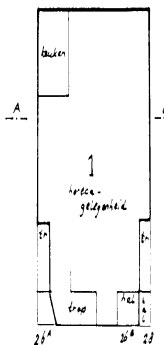
mr. H. Hommes



Doorsnede A.B
1:200



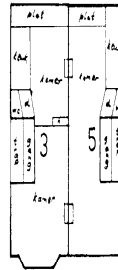
Kelder
1:200



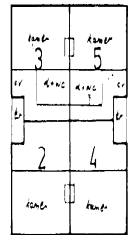
Beg grond
1:200



1^e Verdl
1:200



2^e Verdl
1:200



3^e Verdl
1:200



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) B.R. de Randamie

De ondergetekende, mr Brian Rudie de Randamie, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Jan Bernard van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend:) B.R. de Randamie

De ondergetekende, mr Brian Rudie de Randamie, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr Jan Bernard van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluitend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

Bijlage 20030604-0000007

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40162 nummer 165 te Rotterdam

nr 44959

Bijlage

45354_Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 2192 nr 38 reeks ROTTERDAM.pdf

R^I
2192

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

R^I
2192

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

1870
1871

Bijlage

45354_Afschrift openbaar register - Hyp4 di 2130 nr 12 reeks ROTTERDAM.pdf

Armen
Register

Vol. 70

No.

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

Armen
Register

Vol. 70

No.

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

15960.5

557

Bijlage

45354_kostenoverzicht 2e Rosestraat 28 A II Rotterdam - PDF_1.pdf

DH/21.2824.01



2e Rosestraat 28A II te Rotterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 3.811,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten dwangsom gemeente	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te stortte gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

45354_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/21.2824.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 juli 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 en 30-G1 te Abcoude, Grondherendijk 48 en 48 II te Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, 54C 01 en 54 C 02 te Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A 01, 26 A II, 26 B, 28 A I en 28 A II te Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, elf juni tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, _____

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

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

Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____ complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **35**, omvattende: _____*



- a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste* _____
(247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede* _____
(4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande _____
uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat _____
uit: _____
 - *een parkeergarage met bergingen (niveau -1), _____*
 - *winkelruimten op de begane grond (niveau 0), _____*
 - *tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten _____*
(niveau 1, 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en _____
noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten _____
tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénëndertig are en _____
zesentwintig centiare (31 a 26 ca); _____
 - (ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen _____*
gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 _____
met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien _____
(13) parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een _____
trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau-1, niveau 2 en _____
niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); _____
sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "Gebouw _____
I"; _____
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 _____*
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk _____
bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106; _____
hierna te noemen: het "Registergoed I"; _____
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, _____*
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 48, omvattende: _____
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099e) onverdeeld aandeel in _____*
het Gebouw I; _____
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder _____*
(niveau -1), plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg _____
30 (G1), _____
hierna tezamen ook te noemen: het "Registergoed II"; _____
 3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, _____*
complexaanduiding 4934-A, appartementsindex 1, omvattende: _____
 - a. *het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande _____*
uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een _____



- bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en eerste verdieping alsmede —
een woonruimte op de tweede en derde verdieping met vliering, ondergrond —
en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3082 DJ Rotterdam, —
Grondherendijk 48, hierna ook te noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie —
E, nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het souterrain, —
begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; —
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, —
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het —
Gebouw II; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde —
verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48; —
hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; —
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de "**Massa I**" —
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende: —
a. het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit —
het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een —
bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, —
plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, —
hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, —
nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca); —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond —
en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023** —
AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; —
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en —
gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; —
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —



- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; _____
9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; _____
10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; _____
11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; _____
12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**,* _____



complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het* _____
Gebouw IV; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en* _____
derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK** _____
Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie Adressen en* _____
Gebouwen bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;** _____

Hierna ook te noemen: het **"Registergoed XII"**, _____
met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. _____

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het _____
Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de **"Massa III"**; _____
De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de **"Eind massa"**. _____
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te _____
stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

A. Omschrijving Registergoederen

De volgende registergoederen zullen worden geveild: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente* **Abcoude**, *sectie* **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, *appartementsindex* **35**, *omvattende:* _____
 - a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste* _____
(247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, *sectie* **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, *appartementsindex* **1**, *welk appartementsrecht* _____
omvat: _____
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede* _____
(4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit _____
het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat uit: _____
 - *een parkeergarage met bergingen (niveau -1),* _____
 - *winkelruimten op de begane grond (niveau 0),* _____
 - *tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, -* _____
2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, _____
staande en gelegen te **1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot** _____



- en met 106 (even nummers), ten tijde van splitsing in _____
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Abcoude sectie A _____
 nummer 3772, groot éénendertig are en zesentwintig centiare (31 a 26
 ca); _____
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen _____
 gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 met _____
 bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien (13) _____
 parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een _____
 trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, niveau 2 en niveau 3, _____
 plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 42 tot en _____
 met 106 (even nummers); _____
- sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw** _____
I"; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 met _____
 balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend te _____
1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106; _____
- hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
 complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/veertigste (14/4099e) onverdeeld aandeel _____
 in het Gebouw I; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder _____
 (niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, _____
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), _____
- hierna tezamen ook te noemen: het "**Registergoed II**"; _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **1**, omvattende: _____
- a. het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
 bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, _____
 bestaande uit een bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en _____
 eerste verdieping alsmede een woonruimte op de tweede en derde _____
 verdieping met vliering, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk _____
 bekend te 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48, hierna ook te _____
 noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de splitsing in _____
 appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, _____
 nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het _____
 souterrain, begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, _____
 plaatselijk bekend te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; _____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
 complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: _____
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____



- Gebouw II;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; _____
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de _____
- "Massa I"** _____
5. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; _____
6. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; _____
7. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____



- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ———
bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, ———
plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna ———
ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in ———
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, ———
nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca); ———*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane ———
grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK ———
Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**; ———
Hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; ———*
9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, ———
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende: ———*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; ———*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste ———
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te ———
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I, blijkens Basisregistratie ———
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 ———
A; ———
hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; ———*
10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, ———
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende: ———*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; ———*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede ———
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als ———
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II, blijkens Basisregistratie ———
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 ———
A; ———
hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; ———*
11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, ———
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende: ———*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; ———*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste ———
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als ———
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I, blijkens Basisregistratie ———
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 ———
A; ———
hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; ———*
12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, ———
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: ———*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van ———
het Gebouw IV; ———*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede ———
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als ———*



3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 —
A;*

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**";

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI —
en het Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**";

De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind** —
massa", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende —
zaak.

De veiling geschiedt in elf (11) kavels, drie (3) tussen massa's en één (1) —
eindmassa, te weten:

Kavel I: Registergoed I en Registergoed II;

Kavel II: Registergoed III;

Kavel III: Registergoed IV;

Massa I: Registergoed III en Registergoed IV;

Kavel IV: Registergoed V;

Kavel V: Registergoed VI;

Kavel VI: Registergoed VII

Massa II: Registergoed V, Registergoed VI en Registergoed VII;

Kavel VII: Registergoed VIII;

Kavel VIII: Registergoed IX;

Kavel IX: Registergoed X;

Kavel X: Registergoed XI

Kavel XI: Registergoed XII;

Massa III: Registergoed VIII, Registergoed IX, Registergoed X, Registergoed XI en —
Registergoed XII.

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

B. Wijze van veilen

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

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

inzet en afslag beide op veertien juli tweeduizend eenentwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten

(09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo —
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze

bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met negenentwintig juni tweeduizend eenentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website



www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____



5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____ Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____



10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, —
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem —
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid —
9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —
van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als —
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal —
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: —
a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en —
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

- a. **Akte de command** —
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —
- b. **Gunning** —
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —
- c. **Website** —
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de Inzetsom. —
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. —
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —



- met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
- Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
- lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
- hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____
- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____
- een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____
- het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
- door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____
- 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
- rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
- executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
- voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____
- aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____
- met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
- voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____
- gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____
- hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
- (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
- Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____
- (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
- daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____
- reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____
- termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
- voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
- Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde -
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet -
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____
- van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____
- heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____
- Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____
- dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____
- beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____
- proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____
- wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____
- welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____
- zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____
- steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____



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



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



F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en — ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een — minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de — derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als — Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de — Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe — aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal — overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is — overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel — overdrachtsbelasting verschuldigd. —

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door — toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper — uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting — verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het — werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —



tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. Voor de goede orde wordt men erop _____
gewezen dat de inzetpremie alleen zal worden vergoed over de inzet van de kavels. _____
Nimmer zal enige inzetpremie worden vergoed over de afslag van een kavel of massa. _____
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaren der Verenigingen van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) _____
te Abcoude") Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("VVE Amsterdamsestraatweg _____
42 tot en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen"; "Vereniging _____
van Eigenaars Grondherendijk 48 te Rotterdam"; "Vereniging van Eigenaars Flat _____
Vierambachtsstraat 54 A-B-C"; en "Vereniging van Eigenaars Gebouw Tweed Rosestraat _____
26 en 28 te Rotterdam") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn _____
geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze _____
eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek _____
door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als _____
rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter _____
qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor _____
rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____



uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

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

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

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

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

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

Objectinformatie

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

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



- die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkost van de rechter. _____
2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze _____
akte gehechte huurovereenkomsten (bijlage) _____
De gebruikssituatie van het Registergoed I tot en met XII is - voor zover Verkoper _____
bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig _____
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de _____
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van _____
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming _____
wordt aangezegd. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____



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

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

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____
In de kadastrale registratie staan, met betrekking tot het Registergoed VIII, het _____
Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het Registergoed XII, _____
de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld: _____

**"Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsom, Woningwet _____
Basisregistratie Kadaster _____**

Betrokken (recht)persoon Gemeente Rotterdam _____

**Afkomstig uit stuk Hyp4 78651/00048 Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12 _____
Beperking op basis van een overheidsbesluit _____
(vestiging)" _____**

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____



tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
 Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
 beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
 artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
 doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
 welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkooper en _____
 de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
 hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
 bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
 Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
 voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
 overgaan op de Koper en/of diens rechtsofvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
 geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
 verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
 executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
 jegens de Koper of de rechtsofvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
 verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
 wordt:

- 1) a. Voor wat betreft het Registergoed I en het Registergoed II, naar het bepaalde _____
 voorkomende in de akte van levering op twee augustus tweeduizend achttien _____
 verleden voor mr. Th.J. van Solkema, notaris te Harmelen, van welke akte _____
 een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en _____
 de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend achttien in register _____
 Hypotheken 4, deel 73728, nummer 174, voor zover relevant woordelijk _____
 luidend als volgt: _____
" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____
Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering _____
(deel 66537 nummer 103), waarin woordelijk staat vermeld: _____
BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere _____
lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar: _____
gamelde akte van ondersplitsing (deel 65626 nummer 168), waarin onder _____
meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____
"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van _____
hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld: _____
"Artikel 64 _____
Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij _____
De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met indexnummer 2 hebben _____
het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen _____



op/tussen niveau -1, de begane grond , niveau 1, niveau 2 en niveau 3, _____
alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, _____
om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de _____
niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het _____
appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze." _____
en _____

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: _____

- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen _____
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn _____
opgenomen; _____

- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk _____
staat vermeld: _____

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en /of beperkingen bekend ten _____
aanzien van het registergoed. _____

VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____

enzovoorts (gemelde erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op _____
onderhavige percelen)" _____

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____

1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van de appartementsrechten met index 1 en 3 en ten _____
laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met _____
daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van Blad 8 _____
E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.) , de erfdienstbaarheid van toegang tot de _____
parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de _____
ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte _____
gehechte tekening is aangegeven (bijlage III). _____

De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen _____
door het dienende erf. _____

De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de _____
toegang(weg) uitsluitend gebruiken: _____

- als voetpad voor mens en dier; _____

- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere _____
nietmotorische vervoermiddelen. _____

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf _____
en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om _____
vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te _____
plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als _____
zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal _____
kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn _____



gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene —
wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen —
en elders te plaatsen. —

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van weg in de —
parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de parkeerplaatsen. —

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden —
gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het —
heersende erf: —

de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend —
vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van —
onderhoud van gemelde weg. —

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —
evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften. —

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen —
door het dienende erf. —

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —
evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan —



naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op _____
voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). _____

De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen door _____
het dienende erf. _____

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____
worden aangehaald en bevestigd. _____

5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste _____
van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal _____
bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en _____
3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid _____
van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te _____
komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals _____
op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). _____
(enzovoorts) _____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID PARKEREN _____

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen in het koopcontract _____
verklaren zij het volgende: _____

Ten behoeve van het onderhavige verkochte (kadastraal bekend gemeente _____
Abcoude, sectie A complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35), als _____
heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende _____
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 3 (parkeergarage), als _____
dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid _____
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te _____
dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf bevoegd is om een _____
parkeerplaats, gelegen in de parkeergarage (niveau -1), te gebruiken. _____

Voormelde erfdienstbaarheid is gevestigd onder de navolgende bepalingen: _____

- De eigenaar/gebruiker van het heersend erf mag de parkeerplaats alleen _____
gebruiken als parkeerplaats voor personenauto of motorfiets. _____

- Het is niet geoorloofd om caravans, vouwwagens, motorhomes, _____
aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke _____
op de parkeerplaats te stallen." _____

- b. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op _____
negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.G. Bakker, _____
destijds notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____
negenentwintig januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel _____
65626 nummer 167, alsmede naar het bij die akte van splitsing in _____
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der _____
Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari _____



- tweeduizend zes voor mr. A.G. Harman, destijds notaris te Amsterdam, hierna —
ook te noemen: het "**Modelreglement 2006**", van welke akte een afschrift —
is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers op —
achtien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 13420 —
nummer 174, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de —
hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- c. het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op —
negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris —
Bakker, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig januari —
tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65626 nummer 168 —
alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van —
toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het —
Modelreglement 2006, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld —
bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 2) Voor wat betreft het Registergoed III en het Registergoed IV naar het bepaalde in —
de akte van splitsing in appartementsrechten op achtentwintig mei tweeduizend —
naar het bepaalde voor mr. drs. W.J.M. Strijk, destijds notaris te Spijkenisse, van welke —
akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en —
de Openbare Registers destijds te Rotterdam op negenentwintig mei tweeduizend —
twee in register Hypotheken 4, deel 22227 nummer 2 alsmede naar het bij die akte —
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde —
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke —
Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari —
negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te —
Rotterdam, hierna ook te noemen: het "**Modelreglement 1992**", van welke akte —
een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare —
Registers op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register —
Hypotheken 4, deel 11905 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of —
aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 3) Voor wat betreft het Registergoed V, het Registergoed VI, het Registergoed VII —
naar het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober —
negentienhonderd vierenzeventig verleden voor C.F.J. van der Valk, destijds —
notaris te Schiedam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van —
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig in register Hypotheken 4, deel —
4678 nummer 56 alsmede naar het bij die akte van splitsing in —
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is —
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen —
in Nederland, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd —
drieënzeventig voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, hierna ook te —
noemen: het "**Modelreglement 1973**", van welke akte een afschrift is —
ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —



Rotterdam op één maart negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken —
4, deel 4397 nummer 82, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld —
bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

4) Voor wat betreft het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, —
het Registergoed XI en het Registergoed XII naar: _____

a. het bepaalde voorkomende in de akte, op twee november negentienhonderd —
zevenentwintig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te —
Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
twee november negentienhonderd zevenentwintig, in register Hypotheken 4, —
deel 2130, nummer 12. Een kopie van de akte zal aan de minuut van deze —
akte worden gehecht (bijlage 1); _____

b. het bepaalde voorkomende in de akte, op tweeëntwintig mei —
negentienhonderd negenentwintig verleden voor genoemde notaris —
Schoenmaeckers, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —
Rotterdam p tweeëntwintig mei negentienhonderd negenentwintig, in register —
Hypotheken 4, deel 2192, nummer 38. Een kopie van de akte zal aan de —
minuut van deze akte worden gehecht (bijlage 2); _____

c. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig —
juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. J.B. van —
Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers destijds te Rotterdam op vierentwintig juni tweeduizend drie in —
register Hypotheken 4, deel 40162 nummer 185 alsmede naar het bij die akte —
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde —
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het Modelreglement 1992, voor zover —
dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van —
splitsing; _____

L. Energietabel _____

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

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage 3). _____

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



De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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

Bijlage

45354_huurovereenkomst.pdf



HUUROVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

A. De heer _____, h.o.d.n. _____,
bezoekadres: _____,

en

B. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
_____, gevestigd aan de _____,
_____ ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de _____

A. wordt hierna aangeduid als "verhuurder".
B. wordt hierna aangeduid als "huurder".
A. en B. worden hierna aangeduid als "partijen".

ZIJN MET ELKAAR DE VOLGENDE HUUROVEREENKOMST AANGEGAAN:

Artikel 1:

1. Verhuurder verklaart te hebben verhuurd aan huurder, die verklaart te hebben gehuurd van verhuurder, het appartement gelegen aan de 2e Rosestraat 28 te 3074 JK Rotterdam, hierna te noemen 'het huurobject', zulks met ingang van 1 juli 2020, welk object bestaat uit 3 woonlagen.
2. Partijen zijn een huurperiode overeengekomen van 2 jaar.

Derhalve eindigt de huurovereenkomst zonder dat opzegging is vereist en zonder rechterlijke tussenkomst op 1 juli 2022.

3. Huurder is verplicht het huurobject uitsluitend te gebruiken als woonruimte.
4. Huurder zijn ermee bekend dat van overheidswege, en met name vanuit de gemeente regelgeving van toepassing is in verband ondermeer vergunningen. Het is de verantwoordelijkheid van huurder om zich omtrent de toepasselijkheid daarvan te vergewissen en deze toepasselijke regels na te leven.

Artikel 2:

De kale huur bedraagt 2000,00 euro per maand (zegge: tweeduizend euro). Dit bedrag dient telkens bij vooruitbetaling te worden voldaan en wel uiterlijk op de 28e dag van iedere kalendermaand.

Bij nalatigheid van de betaling van een huurtermijn op de vervaldag is huurder, zonder nadere ingebrekestelling een boete verschuldigd van 1% per maand over het huurbedrag (een gedeelte van de maand wordt gelijkgesteld aan een volledige maand), met een minimum van 5,00 euro per maand.

Betaling van de huur dient plaats te vinden t.n.v. de beheerder:

Artikel 3:

Het gehuurde wordt aanvaard in de staat waarin het wordt geleverd. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woning. Huurder mag zonder toestemming van de verhuurder aan het gehuurde geen andere bestemming geven of daarin veranderingen aanbrengen.

Artikel 4:

Soft- en hard drugsgebruik alsmede overmatig alcoholgebruik is in het gehuurde niet toegestaan.

Artikel 5:

Huisdieren mogen zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder in het gehuurde niet worden gehouden.

Artikel 6:

De verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, onverminderd zijn verplichting tot herstel der gebreken. Huurder dient zelf zorg te dragen voor het afsluiten van de nodige verzekeringen, behoudens de opstalverzekering welke door verhuurder is afgesloten.

Artikel 7:

De huurder verbindt zich het gehuurde op de dag van de huurbeëindiging, ontruimd en ter vrije beschikking van de verhuurder te stellen, in geen mindere mate dan waarin hij het heeft aanvaard. Mocht de huurder het gehuurde in mindere staat opleveren dan hij het heeft aanvaard dan zal verhuurder zonder dat enige formele ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, voor rekening van huurder datgene verrichten waarin deze nalatig c.q. in gebreke is gebleven, althans voorzover de wet zulks toelaat.

Artikel 8:

Huurder verplicht zich hierbij tot het stellen van een waarborgsom dienende tot zekerheidsstelling van de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 2000,00 euro (zegge: tweeduizend euro). Het is huurder niet toegestaan de waarborgsom te verrekenen met de huur of enige andere vordering of verrekening welke hij op verhuurder mocht hebben. Indien de waarborgsom wordt voldaan ontvangt huurder separaat een betalingsbewijs daarvan, bij gebreke waarvan wordt geacht dat huurder geen waarborgsom heeft voldaan.

Artikel 9:

Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in huur over te doen of in gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Artikel 10:

De voorwaarden als neergelegd in het aan deze overeenkomst gehechte algemene huurvoorwaarden zijn op deze overeenkomst van toepassing en worden geacht woordelijk deel uit te maken

van deze overeenkomst voorzover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken. Huurder verklaart een exemplaar van de algemene huurvoorwaarden te hebben ontvangen.

Artikel 11:

1. Het is huurder bekend dat deze overeenkomst deel uitmaakt van de overeenkomst van aanneming die op 1 mei 2020 is gesloten tussen Kaynar als aannemer en Cervus Vastgoed N.V. als opdrachtgever. Met name verklaart huurder ermee bekend te zijn dat vanwege de aannemingsovereenkomst hierbij sprake is van een gereduceerde huurprijs, een maximale huurperiode en een afwijkende afspraken met betrekking tot het onderhoud van het object.
2. Een bedrag van 7.500,- euro wordt in mindering gebracht op de waarborgsom en eerste huurtermijnen. Dit bedrag is verschuldigd op de aanneemsom zoals overeengekomen in de overeenkomst van 1 mei 2020.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Rotterdam op 1 mei 2020.

ve:

.....
Huurder

Voor gezien:

BEZOEKADRES NL

OVEREENKOMST van Aanneming (renovatie 2e Rosestraat BINNENWERK)

De ondergetekenden

Opdrachtgever: , statutair gevestigd te
hierbij rechtsgeldig
vertegenwoordigd door de heer
(nader:)

en

Aannemer (Uitvoerder): De heer wonende aan de

tezamen hieronder genoemd als partijen:

Partijen bevestigen hierbij het volgende te zijn overeen gekomen met
betrekking tot het de woning gelegen aan de "2E ROSESTRAAT 28 te
ROTTERDAM", nader : "het object"

Partijen zijn overeengekomen dat de woningen van het object
(verdeeld over 3 woonlagen) en de gemeenschappelijke ruimten
(trappenhuis en dergelijke) zal renoveren zodat deze in een goede
bewoonbare en verhuurbare staat zullen zijn gebracht (nader: de
renovatie").

Voor wat betreft de kosten die zijn gemoeid met de renovatie hebben
partijen afgesproken dat deze tussen hen wordt geregeld op de wijze
zoals hieronder is vermeld.

Als onderdeel c.q. tegenprestatie zal () het object verhuren aan () conform hieronder is overeengekomen.

1. Partij () heeft het object geïnspecteerd en op basis daarvan zal partij () de woningen renoveren. () zal een totale bijdrage in de kosten voldoen aan partij () van 15.000,00 euro (zegge: vijftien duizend euro). Partijen zijn overeengekomen dat een bedrag van 7.500,- euro door () wordt voldaan door middel van rechtstreekse betaling aan (). De andere helft, zijnde een bedrag van 7.500,- wordt voldaan middels verrekening van verschuldigde huur (zie hieronder).
2. De kosten genoemd onder 1. hebben betrekking op alle arbeidskosten en materiaalkosten. Partijen zijn aldus een all-inn tarief overeengekomen. Uitgezonderd zijn de kosten in verband met de aanschaf van de CV-installaties.
3. De aanschaffkosten van de CV-installaties komen voor rekening van ().
4. Partij () staat jegens () in voor de kwaliteit van de werkzaamheden die door hem worden verricht. () behoudt zich het recht voor om instructies en aanwijzingen te geven ter waarborging van de door () te verrichten werkzaamheden, welke door () zullen worden opgevolgd.
5. Partij () verplicht zich jegens () om de werkzaamheden binnen 2 maanden (na dagtekening van deze overeenkomst) te zullen opleveren.
6. () zal alle woningen van het gerenoveerde object tegen een gereduceerde huurprijs verhuren aan (), althans aan een door () nader te noemen meester voor een periode van 2 (twee) jaar. De aanvangsdatum van deze huurovereenkomst wordt bepaald op de datum van de overeengekomen oplevering van de werkzaamheden, te weten 1 juli 2020.
7. Tussen () en de huurder van het object worden bij nadere huurovereenkomst afspraken gemaakt.
8. De gereduceerde kale huurprijs voor de overeengekomen periode is tussen partijen overeengekomen op 2000,00 (zegge: tweeduizend) euro per maand. De waarborgsom en eerste huurtermijnen zullen worden verrekend met een bedrag groot 7.500,- euro van de aanneemsom (zie onder 1. hierboven).
9. Partijen hebben afgesproken dat het reguliere onderhoud van de woningen geurende de huurperiode voor rekening en verantwoording komt van (). Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zal () als beheerder optreden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Rotterdam op 1 mei 2020.

Aannemer / Uitvoerder

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45354.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/DH/21.2824.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 14 juli 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amsterdamsestraatweg 106 en 30-G1 te Abcoude, Grondherendijk 48 en 48 II te Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, 54C 01 en 54 C 02 te Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A 01, 26 A II, 26 B, 28 A I en 28 A II te Rotterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, elf juni tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, _____

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

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

Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____ complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **35**, omvattende: _____*



- a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste* _____
(247/4099^e) *onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het* _____
appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht _____
omvat: _____
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede* _____
(4.532/10.002de) *onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande* _____
uit het appartementengebouw, welk appartementengebouw bestaat _____
uit: _____
 - *een parkeergarage met bergingen (niveau -1),* _____
 - *winkelruimten op de begane grond (niveau 0),* _____
 - *tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten* _____
(niveau 1, 2, 3 en 4), *met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en* _____
noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 30 tot en met 106 (even nummers), ten _____
tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude sectie A nummer 3772, groot éénëndertig are en _____
zesentwintig centiare (31 a 26 ca); _____
 - (ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen* _____
gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 _____
met bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien _____
(13) *parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een* _____
trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau-1, niveau 2 en _____
niveau 3, plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, _____
Amsterdamsestraatweg 42 tot en met 106 (even nummers); _____
 - sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw** _____
I"; _____
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4* _____
met balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk _____
bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106; _____
hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A,* _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 48, omvattende: _____
 - a. *het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099e) onverdeeld aandeel in* _____
het Gebouw I; _____
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder* _____
(niveau -1), *plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg* _____
30 (G1), _____hierna tezamen ook te noemen: het "**Registergoed II**"; _____
 3. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E,* _____
complexaanduiding 4934-A, appartementsindex 1, omvattende: _____
 - a. *het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande* _____
uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een _____



- bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en eerste verdieping alsmede —
een woonruimte op de tweede en derde verdieping met vliering, ondergrond —
en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3082 DJ Rotterdam, —
Grondherendijk 48, hierna ook te noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie —
E, nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); —
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het souterrain, —
begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; —
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, —
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het —
Gebouw II; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde —
verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48; —
hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; —
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de "**Massa I**" —
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende: —
a. het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit —
het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een —
bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, —
plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, —
hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, —
nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca); —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond —
en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023** —
AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; —
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —
b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en —
gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend —
te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**; —
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; —
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, —
complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —
a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III; —



- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____

Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____

8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____

- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK Rotterdam**, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca);* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**;* _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; _____

9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; _____

10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; _____

11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV;* _____

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;* _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; _____

12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**,* _____



complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: _____

- a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____ Gebouw IV;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A;* _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**", _____
met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. _____

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**"; _____
De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind massa**". _____
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

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

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

A. Omschrijving Registergoederen _____

De volgende registergoederen zullen worden geveild: _____

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **35**, omvattende:* _____
 - a. *het tweehonderd zevenenveertig/vierduizend negenennegentigste (247/4099^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:* _____
 - (i) *het vierduizend vijfhonderdtweeëndertig/tienduizend tweede (4.532/10.002de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit:* _____
 - een parkeergarage met bergingen (niveau -1), _____
 - winkelruimten op de begane grond (niveau 0), _____
 - tweeëndertig (32) woningen gelegen boven de winkelruimten (niveau 1, - 2, 3 en 4), met bijbehorende daken, daktuin, galerijen en noodtrappen, staande en gelegen te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 30 tot _____



- en met 106 (even nummers), ten tijde van splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Abcoude sectie A _____
nummer 3772, groot éénendertig are en zesentwintig centiare (31 a 26
ca); _____
- (ii) het recht op het uitsluitend gebruik van tweeëndertig (32) woningen _____
gelegen boven de winkelruimten, verdeeld over niveaus 1,2,3 en 4 met _____
bergingen gelegen in de parkeerkelder (niveau -1) en dertien (13) _____
parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage (niveau -1), een _____
trappenhuis met liften gelegen op/tussen niveau -1, niveau 2 en niveau 3, _____
plaatselijk bekend te 1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 42 tot en _____
met 106 (even nummers); _____
- sub 1. a. (i) en sub 1. a. (ii), hierna tezamen ook te noemen: het "**Gebouw I**"; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op niveau 3 en 4 met _____
balkon en een berging in de parkeerkelder (niveau -1), plaatselijk bekend te _____
1391 AB Abcoude, Amsterdamsestraatweg 106; _____
- hierna te noemen: het "**Registergoed I**"; _____
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Abcoude**, sectie **A**, _____
complexaanduiding **3527-A**, appartementsindex **48**, omvattende: _____
- a. het veertien/vierduizend negenennegentigste (14/4099e) onverdeeld aandeel _____
in het Gebouw I; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de parkeerkelder _____
(niveau -1), plaatselijk bekend te **1391 AB Abcoude**, _____
Amsterdamsestraatweg 30 (G1), _____
- hierna tezamen ook te noemen: het "**Registergoed II**"; _____
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **1**, omvattende: _____
- a. het zeven/tiende (7/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap _____
bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, _____
bestaande uit een bedrijfsruimte in het souterrain, begane grond en _____
eerste verdieping alsmede een woonruimte op de tweede en derde _____
verdieping met vliering, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk _____
bekend te 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48, hierna ook te _____
noemen: het "**Gebouw II**" ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie E, _____
nummer 3446, groot één are éénenzestig centiare (1 a 61 ca); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte in het _____
souterrain, begane grond en eerste verdieping en verder toebehoren, _____
plaatselijk bekend te **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;** _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed III**"; _____
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Charlois**, sectie **E**, _____
complexaanduiding **4934-A**, appartementsindex **2**, omvattende: _____
- a. het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het _____



- Gebouw II;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met vliering en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als **3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48 II**, blijkens Basisregistratie Adressen en Gebouwen bekend als 3082 DJ Rotterdam, Grondherendijk 48;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed IV**"; _____
- Het Registergoed III en het Registergoed IV, hierna tezamen te noemen: de _____
- "Massa I"** _____
5. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____
- a. *het twee/tiende (2/10^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, bestaande uit een bedrijfsruimte en drie afzonderlijke bovenwoningen alsmede een zolder, plaatselijk bekend te 3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A, B en C, hierna ook te noemen: het "**Gebouw III**" ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie C, nummer 2316, groot zesennegentig centiare (96 ca);* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond en het achtergelegen erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 A**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed V**"; _____
6. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **3**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en gedeelte (voorzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 1**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VI**"; _____
7. *het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **C**, complexaanduiding **4909-A**, appartementsindex **4**, omvattende:* _____
- a. *het drie/tiende (3/10^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw III;* _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en gedeelte (achterzijde) van de zolder met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3023 AP Rotterdam, Vierambachtsstraat 54 C 2**;* _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed VII**"; _____
- Het Registergoed V, het Registergoed VI en het Registergoed VII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa II**"; _____
8. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **1**, omvattende:* _____



- a. *het twintig veertigste (20/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap —
bestaande uit het gebouw met ondergrond en verder toebehoren, —
plaatselijk bekend te 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 en 28, hierna —
ook te noemen: het "**Gebouw IV**" ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, —
nummer 2769, groot één are drieënveertig centiare (1 a 43 ca); —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane —
grond en de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3074 JK —
Rotterdam, 2e Rosestraat 26 B**; —*
*Hierna ook te noemen: het "**Registergoed VIII**"; —*
9. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **2**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend te —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A I, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed IX**"; —*
10. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **3**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 A II, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 26 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed X**"; —*
11. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **4**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —
3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A I, blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 —
A; —*
*hierna ook te noemen: het "**Registergoed XI**"; —*
12. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **V**, —
complexaanduiding **4786-A**, appartementsindex **5**, omvattende: —*
 - a. *het vijf/veertigste (5/40^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van —
het Gebouw IV; —*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede —
en derde verdieping en verder toebehoren, bij het kadaster bekend als —*



3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 A II, *blijkens Basisregistratie —
Adressen en Gebouwen bekend als 3074 JK Rotterdam, 2e Rosestraat 28 —
A;*

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed XII**";

Het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI —
en het Registergoed XII, hierna tezamen ook te noemen: de "**Massa III**";

De Massa I, de Massa II en de Massa III, hierna tezamen te noemen: de "**Eind** —
massa", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 —
Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende —
zaak.

De veiling geschiedt in elf (11) kavels, drie (3) tussen massa's en één (1) —
eindmassa, te weten:

Kavel I: Registergoed I en Registergoed II;

Kavel II: Registergoed III;

Kavel III: Registergoed IV;

Massa I: Registergoed III en Registergoed IV;

Kavel IV: Registergoed V;

Kavel V: Registergoed VI;

Kavel VI: Registergoed VII

Massa II: Registergoed V, Registergoed VI en Registergoed VII;

Kavel VII: Registergoed VIII;

Kavel VIII: Registergoed IX;

Kavel IX: Registergoed X;

Kavel X: Registergoed XI

Kavel XI: Registergoed XII;

Massa III: Registergoed VIII, Registergoed IX, Registergoed X, Registergoed XI en —
Registergoed XII.

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

B. Wijze van veilen

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

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

inzet en afslag beide op veertien juli tweeduizend eenentwintig geheel via internet via —
<www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten —

(09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo —
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze —

bijzondere veilingvoorwaarden.

Tot en met negenentwintig juni tweeduizend eenentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website



www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____



5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____ zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____ Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____



10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, ——— verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem ——— vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik — van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ——— ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal — van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: ———
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en ———
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) — waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. ———

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal — van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en — nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder — zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. ———

D. Begrippen

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

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

- Akte de command** ———
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 — lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen — contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van — afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; ———
- Gunning** ———
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat — Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper — qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; ———
- Website** ———
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop — de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden — gedaan. ———

E. Verloop van de veiling

- Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is — dan de inzetsom. ———
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. ———
- Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag — bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien — meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste — Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod — opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die — het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —



- met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
- Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
- lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
- hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____
- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____
- een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____
- het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
- door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____
- 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
- rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
- executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
- voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____
- aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____
- met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____
- voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____
- gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____
- hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____
- (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____
- Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____
- (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____
- daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____
- reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____
- termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____
- voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
- Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde -
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet -
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____
- van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____
- heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____
- Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____
- dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____
- beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____
- proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____
- wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____
- welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____
- zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____
- steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____



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



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



F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en — ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een — minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de — derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als — Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de — Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe — aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal — overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is — overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel — overdrachtsbelasting verschuldigd. —

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door — toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper — uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting — verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het — werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —



tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. Voor de goede orde wordt men erop _____
gewezen dat de inzetpremie alleen zal worden vergoed over de inzet van de kavels. _____
Nimmer zal enige inzetpremie worden vergoed over de afslag van een kavel of massa. _____
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaren der Verenigingen van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van eigenaars Amsterdamsestraatweg 20 tot en met 106 (even nummers) _____
te Abcoude") Vereniging van Eigenaren (ondersplitsing) ("VVE Amsterdamsestraatweg _____
42 tot en met 10 (even nummers) te Abcoude, ondersplitsing woningen"; "Vereniging _____
van Eigenaars Grondherendijk 48 te Rotterdam"; "Vereniging van Eigenaars Flat _____
Vierambachtsstraat 54 A-B-C"; en "Vereniging van Eigenaars Gebouw Tweed Rosestraat _____
26 en 28 te Rotterdam") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn _____
geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze _____
eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek _____
door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als _____
rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter _____
qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor _____
rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____



uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

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

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

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

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

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

Objectinformatie

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

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



- die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkost van de rechter. _____
2. Voor zover Verkoper bekend is het registergoed verhuurd conform de aan deze _____
akte gehechte huurovereenkomsten (bijlage) _____
De gebruikssituatie van het Registergoed I tot en met XII is - voor zover Verkoper _____
bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____
Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig _____
mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de _____
bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van _____
de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. _____
Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____
bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____
casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____
het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____
uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming _____
wordt aangezegd. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____



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

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

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____
In de kadastrale registratie staan, met betrekking tot het Registergoed VIII, het _____
Registergoed IX, het Registergoed X, het Registergoed XI en het Registergoed XII, _____
de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld: _____

**"Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of dwangsom, Woningwet _____
Basisregistratie Kadaster _____**

Betrokken (recht)persoon Gemeente Rotterdam _____

**Afkomstig uit stuk Hyp4 78651/00048 Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12 _____
Beperking op basis van een overheidsbesluit _____
(vestiging)" _____**

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____



tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
 Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
 beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
 artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
 doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
 welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
 (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkooper en _____
 de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
 hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere _____
 bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____
 Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, _____
 voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
 overgaan op de Koper en/of diens rechtsofvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
 geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
 verbinteniserightelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
 executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
 jegens de Koper of de rechtsofvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
 verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
 wordt:

- 1) a. Voor wat betreft het Registergoed I en het Registergoed II, naar het bepaalde _____
 voorkomende in de akte van levering op twee augustus tweeduizend achttien _____
 verleden voor mr. Th.J. van Solkema, notaris te Harmelen, van welke akte _____
 een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en _____
 de Openbare Registers op twee augustus tweeduizend achttien in register _____
 Hypotheken 4, deel 73728, nummer 174, voor zover relevant woordelijk _____
 luidend als volgt: _____
" OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF _____
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering _____
(deel 66537 nummer 103), waarin woordelijk staat vermeld: _____
BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere _____
lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar: _____
gamelde akte van ondersplitsing (deel 65626 nummer 168), waarin onder _____
meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____
"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van _____
hoofdsplitsing, waarin woordelijk staat vermeld: _____
"Artikel 64 _____
Gebruik lift, trappenhuis, buitenruimte en galerij _____
De eigenaars/gebruikers van appartementsrecht met indexnummer 2 hebben _____
het recht om gebruik te maken van het trappenhuis met liften gelegen _____



op/tussen niveau -1, de begane grond, niveau 1, niveau 2 en niveau 3, _____
alsmede van de buitenruimte gelegen op niveau 1 en de galerij op niveau 2, _____
om te komen van en te gaan naar de sociale ruimte, welke is gelegen op de _____
niveaus 1 en 2, op de voor de eigenaars/gebruikers van het _____
appartementenrecht met index 1 minst bezwarende wijze." _____
en _____
"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of _____
bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar: _____
- voormelde titel van aankomst (deel 63904 nummer 111), waarin geen _____
erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen zijn _____
opgenomen; _____
- voormelde titel van aankomst (deel 65593 nummer 110), waarin woordelijk _____
staat vermeld: _____
"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____
Aan de Gemeente zijn geen bijzondere lasten en/of beperkingen bekend ten _____
aanzien van het registergoed. _____
VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____
enzovoorts (gemelde erfdienstbaarheden hebben geen betrekking op _____
onderhavige percelen)" _____
TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN _____
1. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementenrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van de appartementenrechten met index 1 en 3 en ten _____
laste van het perceel grond gelegen voor de (te realiseren) winkels met _____
daarop gesitueerd parkeerplaatsen en een toegangsweg (kadastraal bekend _____
gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3518 en 3522)(eigendom van Blad 8 _____
E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdienstbaarheid van toegang tot de _____
parkeergarage over voormelde grond, om te komen van en te gaan naar de _____
ingang van de parkeergarage en de openbare weg, zoals op de aan deze akte _____
gehechte tekening is aangegeven (bijlage III). _____
De kosten voor het onderhoud van gemelde toegang zullen worden gedragen _____
door het dienende erf. _____
De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de _____
toegang(weg) uitsluitend gebruiken: _____
- als voetpad voor mens en dier; _____
- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere _____
nietmotorische vervoermiddelen. _____
Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf _____
en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om _____
vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegang(weg) te _____
plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de toegang(weg) als _____
zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal _____
kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn _____



gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene —
wat zich op de toegang(weg) bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen —
en elders te plaatsen. —

Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

2. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van weg in de —
parkeergarage over de daartoe bestemde weg gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de parkeerplaatsen. —

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg zullen als volgt worden —
gedragen door de eigenaar(s) van het dienende en de eigenaar(s) van het —
heersende erf: —

de eigenaar/gebruiker van één parkeerplaats draagt dertien/tweeduizend —
vijfhonderdeenenzestigste (13/2561) onverdeeld aandeel in de kosten van —
onderhoud van gemelde weg. —

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —
evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

3. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 3, de erfdienstbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over de daartoe bestemde paden gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage, om te komen van en te gaan naar de ingang van —
de parkeergarage en de bergingen/de trappenhuizen en de liften. —

De kosten voor het onderhoud van gemelde weg/pad zullen worden gedragen —
door het dienende erf. —

Iedere eigenaar zal daarom toegang krijgen tot de toegangsdeur/-hek van de —
parkeergarage middels een (afstand)bediening. Deze (afstand)bediening blijft —
evenwel toebehoren aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 3. —
Voormelde erfdienstbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering —
worden aangehaald en bevestigd. —

4. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een —
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze —
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 3 en ten laste —
van het appartementsrecht met index 1, de erfdienstbaarheid van overpad in —
de parkeergarage over het daartoe bestemde pad gelegen in de (nog te —
realiseren) parkeergarage (nabij de bergingen), om te komen van en te gaan —



naar de ingang van de parkeergarage en de techniekruimte, zoals op _____
voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). _____

De kosten voor het onderhoud van gemeld pad zullen worden gedragen door _____
het dienende erf. _____

Voormelde erfdiensbaarheid zal in de betreffende akte(n) van levering _____
worden aangehaald en bevestigd. _____

5. Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een _____
(onder)appartementsrecht (dat zal ontstaan na ondersplitsing) wordt bij deze _____
gevestigd ten behoeve van het appartementsrecht met index 1 en ten laste _____
van het perceel grond gelegen bij de (te realiseren) winkels (kadastraal _____
bekend gemeente Abcoude, sectie A, nummers 3511, 3516 en _____
3519)(eigendom van E.H. Koot Projectontwikkeling B.V.), de erfdiensbaarheid _____
van toegang/pad tot de entree/trappenhuis over voormelde grond, om te _____
komen van en te gaan naar de entree/trappenhuis en de openbare weg, zoals _____
op voormelde tekening is aangegeven (bijlage III). _____
(enzovoorts) _____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID PARKEREN _____

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen in het koopcontract _____
verklaren zij het volgende: _____

Ten behoeve van het onderhavige verkochte (kadastraal bekend gemeente _____
Abcoude, sectie A complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 35), als _____
heersend erf, en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende _____
appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Abcoude, sectie A, _____
complexaanduiding 3527-A, appartementsindex 3 (parkeergarage), als _____
dienend erf, wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erfdiensbaarheid _____
inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te _____
dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf bevoegd is om een _____
parkeerplaats, gelegen in de parkeergarage (niveau -1), te gebruiken. _____

Voormelde erfdiensbaarheid is gevestigd onder de navolgende bepalingen: _____

- De eigenaar/gebruiker van het heersend erf mag de parkeerplaats alleen _____
gebruiken als parkeerplaats voor personenauto of motorfiets. _____

- Het is niet geoorloofd om caravans, vouwwagens, motorhomes, _____
aanhangwagens, boten, trailers, tenten, hout, losse materialen en dergelijke _____
op de parkeerplaats te stallen." _____

- b. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op _____
negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr. F.G. Bakker, _____
destijds notaris te Zeist, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten _____
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op _____
negenentwintig januari tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel _____
65626 nummer 167, alsmede naar het bij die akte van splitsing in _____
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der _____
Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari _____



- tweeduizend zes voor mr. A.G. Harman, destijds notaris te Amsterdam, hierna — ook te noemen: het **"Modelreglement 2006"**, van welke akte een afschrift — is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers op — achttien januari tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 13420 — nummer 174, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de — hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- c. het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op — negenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris — Bakker, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de — Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig januari — tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 65626 nummer 168 — alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van — toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het — Modelreglement 2006, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld — bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 2) Voor wat betreft het Registergoed III en het Registergoed IV naar het bepaalde in — de akte van splitsing in appartementsrechten op achttentwintig mei tweeduizend — twee verleden voor mr. drs. W.J.M. Strijk, destijds notaris te Spijkenisse, van welke — akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en — de Openbare Registers destijds te Rotterdam op negenentwintig mei tweeduizend — twee in register Hypotheken 4, deel 22227 nummer 2 alsmede naar het bij die akte — van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde — splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke — Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari — negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te — Rotterdam, hierna ook te noemen: het **"Modelreglement 1992"**, van welke akte — een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare — Registers op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register — Hypotheken 4, deel 11905 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of — aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; —
- 3) Voor wat betreft het Registergoed V, het Registergoed VI, het Registergoed VII — naar het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober — negentienhonderd vierenzeventig verleden voor C.F.J. van der Valk, destijds — notaris te Schiedam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van — de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op — veertien oktober negentienhonderd vierenzeventig in register Hypotheken 4, deel — 4678 nummer 56 alsmede naar het bij die akte van splitsing in — appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is — gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen — in Nederland, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd — drieënzeventig voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, hierna ook te — noemen: het **"Modelreglement 1973"**, van welke akte een afschrift is — ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —



- Rotterdam op één maar negentienhonderd drieënzeventig, in register Hypotheken —
4, deel 4397 nummer 82, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld —
bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____
- 4) Voor wat betreft het Registergoed VIII, het Registergoed IX, het Registergoed X, —
het Registergoed XI en het Registergoed XII naar: _____
- a. het bepaalde voorkomende in de akte, op twee november negentienhonderd —
zevenentwintig verleden voor G.J.M. Schoenmaeckers, destijds notaris te —
Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de —
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Rotterdam op —
twee november negentienhonderd zevenentwintig, in register Hypotheken 4, —
deel 2130, nummer 12. Een kopie van de akte zal aan de minuut van deze —
akte worden gehecht (bijlage 1); _____
- b. het bepaalde voorkomende in de akte, op tweeëntwintig mei —
negentienhonderd negenentwintig verleden voor genoemde notaris —
Schoenmaeckers, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore —
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te —
Rotterdam p tweeëntwintig mei negentienhonderd negenentwintig, in register —
Hypotheken 4, deel 2192, nummer 38. Een kopie van de akte zal aan de —
minuut van deze akte worden gehecht (bijlage 2); _____
- c. het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op drieëntwintig —
juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. J.B. van —
Nieuwland, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers destijds te Rotterdam op vierentwintig juni tweeduizend drie in —
register Hypotheken 4, deel 40162 nummer 185 alsmede naar het bij die akte —
van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde —
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het Modelreglement 1992, voor zover —
dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van —
splitsing; _____
- L. Energietabel _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energietabel. Voor —
zover een tijdelijk energietabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____
- Volmacht _____
Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage 3). _____
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
aanhef van deze akte. _____



De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45354_kostenoverzicht 2e Rosestraat 28 A II Rotterdam - PDF_1.pdf

DH/21.2824.01



2e Rosestraat 28A II te Rotterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 3.811,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten dwangsom gemeente	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.