

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**  
**Beukelsweg 39 B te 3022 GC Rotterdam**

Op, dertig juli tweeduizend éenentwintig, verschijnt voor mij, mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni negentienhonderd vijftenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Coöperatieve Rabobank U.A.**, een coöperatie met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, die krachtens fusies onder algemene titel de vermogens heeft verkregen van:

- (1) Rabohypotheekbank N.V., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30052013;
- (2) Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24023011,

genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeiseres**" of de "**Verkoopster**").

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage).

De verschijnende persoon, handelend als vermeld, verklaart

**OVERWEGENDE**

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op **een september tweeduizend eenentwintig, vanaf dertien uur dertig (13:30 uur)** in Vendu Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

het recht van ondererfpacht eindigende met **éénendertig december tweeduizend drieënnegentig** met de tot en met éénendertig

december tweeduizend vierenzeventig afgekochte erfpachtcanon van:  
het appartementsrecht, - waarvan de hoofdgerechtigde is de te  
Rotterdam gevestigde stichting Stichting Woonstad Rotterdam -,  
kadastraal bekend gemeente **Delfshaven**, sectie **I**, complexaanduiding  
**4110-A**, appartementsindex **16**;

dit recht omvat:

- a. het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met afzonderlijke berging en tuin aan de **Beukelsweg 39B** te 3022 **GC Rotterdam**; en
- b. het zestien/éénuizend zeshonderdzevende (16/1.607e) aandeel in de gemeenschap omvattende de erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, eindigende met éénendertig december tweeduizend drieënnegentig, met de zich op die grond bevindende gebouwen bestaande uit zevenenzeventig woningen aan de Buitenhofstraat 120 tot en met 170 (even), Veeluststraat 31 tot en met 39 (oneven), Beukelsweg 39ab, 41abcdef, 43, Essenburgstraat 112 tot en met 134 (even), Wezichtstraat 18 tot en met 38 (even) en 11 tot en met 45 (oneven) te Rotterdam, staande en gelegen op het perceel, tijdens de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie I, nummers 2730 tot en met 2733, 2845 tot en met 2853, 2528 tot en met 2531, 2611 tot en met 2616, 2717 tot en met 2721, 2452 en 4071, tezamen groot achtendertig are en zevenentachtig centiare.

(het "**Registergoed**"),

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

(B) **Rechthebbende**

Rechthebbende tot het Registergoed is.....enzovoorts,

(de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**").

(C) **Verkrijging door de Rechthebbende**

Het Registergoed is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig september tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58858 nummer 164 van een afschrift van een akte tot vestiging ondererfpacht van een MVE-appartementsrecht op twintig september tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr.

F.W.W.M. Govers, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

(D) **Hypothecaire inschrijving / Algemene Voorwaarden / Niet nakoming**

(i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Schuldeiseres die het vermogen onder algemene titel heeft verkregen van de Rabohypotheekbank N.V., welke bank in de hypotheekakte is genoemd en van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A., welke laatstgenoemde bank in de hypotheekakte is genoemd en ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenentwintig september tweeduizend tien in register Hypotheken 3, deel 61012 nummer 199, van een afschrift van een akte houdende hypotheekverlening op twintig september tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. F.W.W.M. Govers, voornoemd en de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek zijn bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve van Schuldeiseres, welk pandrecht werd gevestigd bij voornoemde akte houdende hypotheekverlening, tezamen ten belope van eenhonderdzevenduizend euro (EUR 107.000,00), te vermeerderen met renten en kosten, welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag van zevenendertigduizend vierhonderdvijftig euro (EUR 37.450,00), derhalve tot een totaalbedrag van eenhonderdvierenveertigduizend vierhonderdvijftig euro (EUR 144.450,00).

Bij akte dertig november tweeduizend achttien verleden voor mr. M.M. van der Bie, notaris te Amsterdam, is per een december tweeduizend achttien een fusie tot stand gekomen, waarbij de Coöperatieve Rabobank U.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen - waaronder hypotheekrechten - heeft verkregen van de Rabohypotheekbank N.V. (de verdwijnende rechtspersoon), van welke fusie blijkt uit een verklaring, opgemaakt en getekend door mr. M.M. van der Bie, voornoemd, houdende "opgave fusie als bedoeld in artikel 2:318 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 33 lid 4 van de Kadasterwet", van welke verklaring een afschrift is

ingeschreven op drie december tweeduizend achttien, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register hypotheken 3, deel 74838 nummer 51.

In een verklaring wijziging tenaamstelling hypotheekrechten opgemaakt en getekend door prof. mr. M. van Olffen, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien februari tweeduizend zestien in register hypotheken 3, deel 69152 nummer 159 staat vermeld dat bij akte van fusie, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, een fusie tot stand is gekomen, waarbij de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen heeft verkregen van onder meer de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. (de verdwijnende rechtspersoon). In vermelde verklaring staat voorts vermeld dat bij akte van statutenwijziging, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, de statutaire naam van de verkrijgende rechtspersoon met ingang van een januari tweeduizend zestien is gewijzigd in Coöperatieve Rabobank U.A., terwijl voorts is verzocht aan de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. te wijzigen in Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. en vervolgens de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te wijzigen in Coöperatieve Rabobank U.A..

- (ii) Ter uitvoering van voormelde hypotheekverstrekking verklaarde de Rechthebbende aan de Schuldeiseres hypotheek te verlenen tot het hiervoor genoemde bedrag op het hiervoor genoemde Registergoed, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de bank blijkens haar administratie van Rechthebbende/Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van:
- de verstrekte en/of te verstrekken geldleningen,
  - verleende en/of te verlenen kredieten,
  - door de Rechthebbende ten behoeve van de

- Schuldeiseres gestelde en/of te stellen borgtochten en/of contragaranties,
  - door de bank afgegeven en/of af te geven borgtochten en/of (bank)garanties,
  - huidige en/of toekomstige parallelle schulden jegens de Schuldeiseres als zekerhedenagent,
  - huidige en/of toekomstige regresvorderingen,
  - huidige en/of toekomstige vorderingen krachtens subrogatie,
  - huidige en/of toekomstige financiële instrumenten, waaronder mede begrepen derivatencontracten, en/of
  - uit welken anderen hoofde dan ook.
- (iii) Blijkens voormelde hypotheekakte zijn op de hypotheekverlening van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor hypotheek van de Rabobank 2009, die zijn gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te Utrecht op vijf augustus tweeduizend negen, onder nummer 248/2009 ("**Algemene Voorwaarden**") en het bepaalde in de Algemene Bankvoorwaarden, geldende in het verkeer tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., gevestigd te Amsterdam, casu quo de bij haar aangesloten banken, en haar cliënten.
- In voormelde hypotheekakte heeft Rechthebbende verklaard met de Algemene Voorwaarden en de Algemene Bankvoorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden te hebben ontvangen.

(E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**

Het Registergoed is voorts bezwaard met:

een executoriaal beslag ten verzoeken van Vereniging van Eigenaars Buitenhofstraat/Veeluststraat/Beukelsweg/Essenburgerstraat/Weizichtstraat te Rotterdam, te dezer zake woonplaats kiezende te s'-Gravenhage aan de Regulusweg 11, ten kantore van gerechtsdeurwaarders A.Ch. Boiten, A.I. Haan en J. van der Lubbe-Luhrs, alsmede te Amsterdam aan de Akersingel 182, ten kantore van gerechtsdeurwaarder C.P. Doelman, gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven mei tweeduizend achttien in register Hypotheken 3, deel 73653 nummer 32, van een proces-verbaal van

beslaglegging.

- (F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het Registergoed.

## **VERKLAART**

### **HOOFDSTUK I. INLEIDING**

#### **Artikel 1. Verzuim Schuldenaar**

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

#### **Artikel 2. Aanzeggingen**

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan:

- (a) de Schuldenaar/de Rechthebbende;
- (b) voornoemde beslaglegger;

inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

#### **Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

## **HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

### **Artikel 1. Wijze van veiling**

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op een september tweeduizend eenentwintig om dertien uur dertig (13:30 uur) in Vendu Rotterdam, Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam.

### **Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

### **Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite.

### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van

de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

**Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato zesentwintig november tweeduizend twintig staat naast de Rechthebbende ook een derde op het adres ingeschreven. Het is Hypotheekhouder niet bekend of het Registergoed op basis van huur in gebruik is bij deze derde; een en ander komt voor rekening en risico van de Koper. Verkoper heeft niet het verlot tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoper hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed



voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed (toch) aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"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 Verkoopster 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."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twee september tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL60INGB0693165014 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Beukelsweg 39B te Rotterdam/dossnr. PB/21.0406" te storten een bedrag ter

grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster. Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "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 Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster 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."

### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

11.1 De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling vindt plaats via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

#### **11.2. 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. *Registratienotaris:*  
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).

### 11.3 **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 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.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien

met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 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 8, 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.

#### **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan

kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

### **Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing**

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Buitenhofstraat/Veeluststraat/Beukelsweg/Essenburgerstraat/Weizichtstraat te Rotterdam", gevestigd te Rotterdam, als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeven september tweeduizend een verleden voor mr. F.W.W.M. Govers, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op zeven september tweeduizend een in register Hypotheken 4, in deel 21480, nummer 19. Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten tweeënzeventig euro en drieënzestig eurocent (EUR 72,63) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen per dertien juli tweeduizend eenentwintig eenduizend driehonderd zevenennegentig euro vijfentwintig cent (EUR 1.397,25).

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: vierhonderdtien euro en zevenentwintig eurocent (EUR 410,27).

### **Artikel 14. Erfpachtvoorwaarden**

- (a) de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, vastgesteld bij akte op drie september tweeduizend een verleden voor mr. J.G. Millenaar, voornoemd, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op zes september tweeduizend een in register Hypotheken 4, in deel 21477, nummer 20, welke bepalingen koper bij de levering zal bevestigen en aanvaarden en waarbij hij zich zal verbinden tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

*Derdenwerking*

- 1 *Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*
- 3 *Ondererfpachter zal voorts bij:*
  - a *de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*
  - b *bezwaren van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;*
  - c *het in gebruik geven van het Registergoed aan derden, de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter.”*

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2 en 3

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het privé-gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
- de overdracht via ABC-akte;
- de overdracht rechtspositie door Woonstad;



Tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad). In de Algemene Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: “*de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor.*”;

**2 Bijzondere bepalingen**  
**Vaststelling MVE-prijs**

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVEWoningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage. Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);
- twee (2) jaar: zestig procent (60%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éénhonderd procent (100%).

De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed **zeshonderd negentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98)**.

- (b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij voornoemde akte van uitgifte in ondererfpacht (register Hypotheken 4, deel 58858 nummer 164), welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is afgekocht voor een periode die eindigt op veertien april tweeduizend éénenveertig. (Nota Bene: dit is het einde van de afkoopperiode van de door Woonstad aan de gemeente verschuldigde

canon voor het hele complex), zodat thans geen canon verschuldigd is.

**Artikel 15. Omschrijving erfdiensbaarheden / bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE  
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.**

***Aanduiding***

*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:*

- a. *het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.*
- b. *de Algemene Bepalingen voor de vestiging van erfpacht van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam - hierna te noemen "Algemene Bepalingen" - zoals deze door de Raad van de gemeente opnieuw zijn vastgesteld bij besluit van de Raad van de Gemeente genomen in zijn openbare vergadering van achttien maart negentienhonderd drieënnegentig, neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig verleden voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig maart negentienhonderd drieënnegentig en ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 12.713 nummer 4.*

***Erfdiensbaarheden***

- c. *het bepaalde in een akte van levering, op twintig april negentienhonderd achtentwintig voor J. Knegt, destijds notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven in Register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twintig april negentienhonderd achtentwintig in deel 2.149 nummer 11.  
Daarin staat, voor zover van belang dienaangaand, het volgende vermeld:  
"Alle thans in de achtergevelmuur van het aan de verkoper verblijvende pand Weizichtstraat 25, kadastraal bekend*

*gemeente Delfshaven, sectie I, nummer 3009, welke muur onmiddellijk grenst aan de bij het verkochte behorende open grond, aanwezige ramen en luchtroosters, zullen aldaar mogen blijven bestaan, zonder dat het de eigenaar van het thans verkochte perceel Delfshaven, sectie I, nummer 3008, geoorloofd zal zijn aan die ramen en luchtroosters te betimmeren of te doen betimmeren, welk recht bij deze wordt gevestigd als een erfdiensbaarheid ten behoeve van het gemelde aan de verkoper verblijvende perceel der gemeente Delfshaven, sectie I, nummer 3009 en ten laste van het verkochte."*

**Conversie**

*d De bepalingen opgenomen in een akte van "wijziging erfpachtsvoorwaarden" ("conversie") op acht juli negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in Register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negen juli negentienhonderd zevenennegentig in deel 16.818 nummer 11. Teksten van of uittreksels uit bedoelde bepalingen zijn aan Ondererfpachter overhandigd.*

**Aanvaarding**

*Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Woonstad aan Ondererfpachter moet opleggen, doet Woonstad dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Ondererfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Woonstad voor die derden aangenomen."*

De in de voormelde aanhaling bedoelde akte van vestiging erfpacht betreft een akte op negenentwintig december negentienhonderd vierennegentig verleden voor M. de Vos, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op negenentwintig december negentienhonderd vierennegentig in register Hypotheken 4, in deel 14260, nummer 16. Voormelde akte is gerectificeerd. Dit vond plaats bij een akte die op vijf maart negentienhonderd zevenennegentig is verleden voor mr. A.C.M. Fokkema-Schute, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten

kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 16.413 nummer 16.

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

#### **Artikel 16. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

#### **Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van bestemmingsplannen "Middelland, Het Nieuwe West, Kralingen West, Kralingen Oost, Struisenburg en Mathenesserweg", "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" en "Parapluherziening biologische veiligheid" van de gemeente Rotterdam, waarvan een kopieën aan deze akte zijn gehecht (bijlagen);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato veertien juli tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
- (c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning met berging.
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woonhuis respectievelijk berging.

**Artikel 19. Aanvaarding "as is, where is"**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

**Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

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

**Artikel 21. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft de verschijnende persoon verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om zestien uur zes minuten (16:06).