

082648.01/AK1/NS

**AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Bijzondere veilingvoorwaarden vastgesteld op een maart tweeduizend drieëntwintig door mr Brian Rudie de Randamie, notaris te Rotterdam:-----

**1. Algemene informatie**-----**1.1 datum en plaats**-----

De executoriale verkoop vindt plaats op **vijf april tweeduizend drieëntwintig** om of----- omstreeks dertien dertig uur in het Postillion Hotel te Dordrecht, Rijksstraatweg 30 te----- 3316 EH Dordrecht, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden----- aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris',----- tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----

De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven----- website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden----- gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene----- omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.-----

Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze----- voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.-----

**1.2 registergoed**-----

Het registergoed is:-----

**a. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het----- panorama-appartement met loggia, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een----- afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, met toebehoren, plaatselijk----- bekend 3027 GK Rotterdam, Spangesekade 75<sup>E</sup>, kadastraal bekend gemeente----- Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 277, welk----- appartementsrecht omvat het zevenentachtig/achtduizend éénhonderd dertigste----- (87/8.130) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het----- appartementsrecht, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 3,----- rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het----- complex, gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste tot en met zevende----- verdieping, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als----- Panorama-appartementen, omvattende vierentachtig (84) woonappartementen,----- gelegen op de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping, vierentachtig (84) afzonderlijke bergingen, gelegen in de (parkeer)kelder, op de begane grond en eerste verdieping, één berging voor de beheerder, gelegen op de eerste verdieping, een fietsenstalling en een containerruimte, gelegen in de kelder, de----- hydrofoorroimte gelegen op de begane grond en overige algemene ruimten voor---**

techniek, nutsvoorzieningen en dergelijke, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg 1 tot en met 33 (oneven nummers) en Spangesekade 67ABC, 68ABC, 69ABC, 70ABC, 71ABC, 72ABC, 73ABCDE, 74ABCDEFG, 75ABCDEFG,-----  
 76ABCDEFG, 77ABCDEFG, 78ABCDEFG, 79ABCDEFG en 80AB te Rotterdam, welk appartementsrecht omvat het twee/vierde (2/4e) onverdeeld aandeel in de-----  
 gemeenschap, bestaande uit een perceel grond gelegen te Rotterdam,-----  
 deelgemeente Delfshaven in de wijk Spangen aan de Spangesekade,-----  
 Genestetplein, Nicolaas Beetsstraat en Wallisweg, ten tijde van de splitsing in-----  
 appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z,-----  
 nummer 5012, groot vierenzeventig are en vijftig centiare, met het op die grond-----  
 gestichte complex, genaamd: Schieoevers V, welk complex bevat:-----  
 - éénhonderd tweeëntwintig (122) woningen, verdeeld in vierentachtig (84)-----  
 zogenaamde Panorama-appartementen, gelegen op de begane grond, eerste tot en  
 met zevende verdieping, tweeëndertig (32) zogenaamde Stadswoningen, gelegen--  
 op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping, alsmede zes (6)-----  
 zogenaamde Hofwoningen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede-----  
 verdieping;-----  
 - negenennegentig (99) afzonderlijke bergingen, gelegen in de kelder, op de begane  
 grond en eerste verdieping;-----  
 - één stallinggarage, gelegen in de kelder, waarin in totaal tweehonderd elf (211)----  
 stallingplaatsen zijn gesitueerd, alsmede een algemene opstelplaats voor fietsen;--  
 - een hoofd- en een secundaire entree, diverse technische / algemene ruimten,-----  
 waaronder ruimten voor containers, trafo en hydrofoor, alsmede een-----  
 gemeenschappelijke binnentuin, gesitueerd op het dak van de stallinggarage, alles  
 met toebehoren, gelegen aan de Spangesekade, het Genestetplein, de Nicolaas----  
 Beetsstraat en Wallisweg te Rotterdam;-----  
 B. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een-----  
 stallingplaats gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend-----  
 Spangesekade ongenummerd te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente-----  
 Rotterdam, sectie Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 70, welk-----  
 appartementsrecht omvat het één/tweehonderd dertiende (1/213e) onverdeeld-----  
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op  
 het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het complex, gelegen in de---  
 kelder, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als-----  
 stallinggarage, omvattende tweehonderd elf (211) stallingplaatsen, bestemd voor--  
 personenauto's, een algemene opstelplaats voor (brom)fietsen, de in-/uitrit met----  
 hellingbaan en twee elektrische metalen toegangsdeuren, alsmede een technische  
 ruimte, alles met toebehoren, plaatselijk bekend als Wallisweg 35 te Rotterdam,----  
 ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie--  
 Z, complexaanduiding 5016-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht-----

omvat het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A.I. genoemde  
**gemeenschap;**  
 op welke registergoederen Publiekrechtelijke beperkingen rusten, te weten: een  
 kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming, met  
 betrokken bestuursorgaan: Gemeente Rotterdam, afkomstig uit stuk register  
 hypotheken 4 deel 78654 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend  
 twintig;  
 hierna te noemen: 'het registergoed'.

### **1.3 Enz.**

#### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor  
 Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze  
 voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor  
 zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in  
 de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De  
 Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf  
 december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's  
 Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het  
 kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken  
 Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor  
 Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

#### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader  
 moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar  
 en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale  
 verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor  
 aansprakelijk houden.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke objectinformatie**

#### *- milieu*

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

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemloket Rijkswaterstaat, Ministerie van  
 Infrastructuur en Waterstaat met datum twaalf december tweeduizend tweeëntwintig.

#### *- funderingsinformatie*

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het  
 Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst

voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van-----  
funderingsproblemen.-----

- *energielabel*-----

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag wel een definitief energielabel van het registergoed--  
geregistreerd.-----

## **2.2 juridische informatie**-----

- *bestemming*-----

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----  
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----  
wordt aangegeven: woonfunctie.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning respectievelijk-----  
stallingplaats.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning met-----  
stallingplaats.-----

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--  
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----  
naar:-----

a. een akte van levering op zes februari tweeduizend zeven verleden voor mr H.M.-----  
Kolster, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor--  
het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op zes februari-----  
tweeduizend zeven in deel 51644 nummer 17, woordelijk luidende:-----  
"enzovoorts-----

### **Akte van grondlevering**-----

*Ingevolge artikel 16 van de na te melden Algemene Voorwaarden is de vennootschap-----  
verplicht haar verplichtingen uit hoofde van de akte van grondlevering ten behoeve van--  
de gemeente Rotterdam op te leggen aan en te laten aannemen door haar-----  
rechtsopvolger(s).-----*

*Te dezen wordt speciaal verwezen naar de artikelen 1, 5, 6, 7, 8, 10 en 12 van de-----  
"Bijzondere Voorwaarden", voorkomende in voormelde akte van levering van de grond--  
en woordelijk luidende:-----*

### **Artikel 1**-----

#### **STAAT VAN AFLEVERING**-----

*1. De Gemeente levert bij deze de Onroerende Zaak in de staat en onder de condities--  
zoals vermeld in:-----*

*a. de notitie met betrekking tot het Plan van aanpak de dato drieëntwintig juni-----  
tweeduizend vijf met conclusies alsmede in de Beschikking in het kader van de Wet-----  
Bodembescherming de dato één september tweeduizend vijf;-----*

*b. de Standaarbepalingen inzake aflevering van de grond.-----  
Kopieën van de sub a genoemde notitie en beschikking alsmede een exemplaar van de--*

sub b genoemde bepalingen zijn aan de Akte gehecht.-----

2. De Koper heeft de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering aanvaard, zulks--  
met inachtneming van het bepaalde in het eerder in de Akte vermelde artikel 4 van de----  
Algemene Voorwaarden.-----

#### **Artikel 5**-----

##### **BOUWPLICHT**-----

Koper is verplicht op de Onroerende Zaak-----

- éénhonderd tweeëntwintig (122) koopwoningen; en-----

- tweehonderd elf (211) stallingplaatsen-----

te bouwen overeenkomstig het bij de Gemeente onder dossiernummer 2005/4070/33----  
ingeschreven bouwplan waarvoor op elf november tweeduizend vijf de bouwvergunning--  
is verleend.-----

#### **Artikel 6**-----

##### **BESTEMMING EN GEBRUIK**-----

1. De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen, zulks overeenkomstig de uit de Akte----  
blijvende opzet van partijen. De Onroerende Zaak dient ook als zodanig gebruikt te-----  
worden.-----

2. De stallingplaatsen dienen, behoudens ontheffing van de Gemeente, te blijven-----  
bestemd voor gebruik door een eigenaar/gebruiker van de op de Onroerende Zaak te----  
realiseren woningen.-----

#### **Artikel 7**-----

##### **DOORVERKOOP**-----

Koper is verplicht om bij doorverkoop van de Onroerende Zaak de volgende bepalingen--  
ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan en te laten aannemen door de-----  
opvolgende verkrijger, zijnde eerste bewoner:-----

1. De Koper die wenst over te gaan tot vervreemding van de Onroerende Zaak of een----  
gedeelte daarvan vóór oplevering van de woning, is verplicht de gemeente van dit-----  
voornemen in kennis te stellen en toestemming voor vervreemding te vragen bij-----  
aangetekende brief. Deze brief dient te worden gericht aan het OntwikkelingsBedrijf-----  
Rotterdam, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam, en met vermelding van de reden voor----  
vervreemding.-----

2. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de onder a bedoelde-----  
aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de-----  
voorgenomen vervreemding.-----

3. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, tenzij zij het vermoeden heeft dat met--  
de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd.-----

4. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.----  
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder--  
meer geen sprake meer zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar-----  
beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals ontbinding van het huwelijk door-----

echtscheiding, dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap of ontbinding van een samenlevingscontract, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig kilometer casu quo een uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins aantoonbaar terugval in inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de Koper(s).

5. Indien wordt vervreemd zonder toestemming als bedoeld onder 3 van dit artikel of indien deze toestemming is verleend op grond van door Koper verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de Koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de onder 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is Koper bij overtreding een onmiddellijke opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden.

#### **Artikel 8**

##### **WIJZIGING BELEID DOORVERKOOP**

Indien de Gemeente Rotterdam haar in het vorige artikel bedoelde beleid (antispeculatiebeleid) in de toekomst wijzigt, waardoor het voorkomen van speculatie ter zake koopwoningen niet langer geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, kan de Koper opteren voor conversie naar het betreffende nieuw in te voeren beleid.

#### **Artikel 10**

##### **DERDENWERKING**

1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Voorwaarden worden hierbij alle verplichtingen van de Koper uit hoofde van de Akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak uitdrukkelijk overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die (een deel van) de Onroerende Zaak van de Koper zullen verkrijgen en daaraan ook gebonden zullen zijn degenen die een gebruiksrecht van (een deel van) de Onroerende Zaak verkrijgen.

2. Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Koper bij vervreemding van (een deel van) de Onroerende Zaak zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.

3. De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is voor wat betreft het niet nakomen van de verplichtingen als hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel omschreven van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 12**

##### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ten behoeve van de Onroerende Zaak als **heersend erf** en ten laste van de daaraan grenzende aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceelsgedeelten als **dienend erf** worden bij deze "om niet" gevestigd en aanvaard al zodanige erfdiensbaarheden

waardoor de toestand van de op de Onroerende Zaak te stichten bebouwing – na-----  
 voltooiing daarvan – ten opzichte van de omliggende percelen (die eigendom zijn van de-  
 Gemeente) blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van:-----  
 - funderingen met toebehoren en andere tot de op het heersend erf te stichten bebouwing  
 behorende onderdelen die zich ondergronds in het dienend erf bevinden;-----  
 - overbouwingen zoals dakoverstekken met toebehoren, balkons en andere tot de op het-  
 heersend erf te stichten bebouwing behorende onderdelen die uitsteken over het dienend  
 erf; alsmede-----  
 - rioleringen en verdere geleidingen.-----  
 De Gemeente zal de gerechtigde(n) tot het heersend erf geen retributie in rekening-----  
 brengen. Eventuele schade aan het dienend erf als gevolg van werkzaamheden, die door  
 de gerechtigde(n) tot het heersend erf moeten worden verricht ten behoeve van de onder-  
 deze erfdienstbaarheden vallende voorzieningen, zal door en voor rekening van de-----  
 gerechtigde(n) tot het heersend erf worden hersteld, een en ander ter goedkeuring van---  
 de Gemeente.-----  
 De vennootschap vrijwaart de koper voor de nakoming van de in het hiervoor geciteerde-  
 artikel 5 opgelegde bouwplicht.-----  
 Voorts wordt verwezen naar - en zijn van toepassing de “**Algemene Voorwaarden voor-  
 verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam**”, vastgesteld bij besluit----  
 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam op elf----  
 maart tweeduizend drie en neergelegd in een akte op twaalf maart tweeduizend drie voor  
 Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in de  
 daartoe bestemde openbare registers op dertien maart tweeduizend drie in Register-----  
 Hypotheken 4, deel 40098 nummer 38, met welke Algemene Voorwaarden de koper-----  
 bekend is.”-----  
 b. een akte van levering op veertien juli tweeduizend zeventien verleden voor mr A.C.M.--  
 Fokkema-Schute, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de-----  
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op zeventien-  
 juli tweeduizend zeventien in deel 71109 nummer 189.-----  
 In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----  
 "BIJZONDERE BEPALINGEN-----  
VERKOOPREGULEREND BEDING-----  
 enzovoorts.-----  
ZELBEWONINGSPLICHT/VERBOD TOT INGEBRUIKGEVING-----  
 Koper is verplicht het Privé gedeelte daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen;-----  
 hij mag het Privé gedeelte niet geheel of gedeeltelijk verhuren of anderszins in gebruik---  
 afstaan. Het in dit artikel bepaalde zal tevens gelden voor rechtsopvolgers van Koper in--  
 enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Registergoed en mede gebonden zullen  
 zijn degenen die van Koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het Privé--  
 gedeelte krijgen. Sprake is zoveel als mogelijk van een kwalitatieve verplichting als-----

bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek jegens Verkoper.-----  
 Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper wordt materieel-----  
 gelijkgesteld aan eigen bewoning.-----

Boete- en kettingbeding-----

Boetebeding-----

Indien Koper bij aangetekende brief door Verkoper in gebreke is gesteld en na die-----  
 ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen--  
 jegens Verkoper na te komen, is Koper in verzuim en zal hij aan Verkoper een door-----  
 Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete-  
 verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50,00%) van de op het moment van-----  
 ingebrekestelling geldende vrije marktwaarde van het Registergoed, leeg en ontruimd.----  
 Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.-

Kettingbeding-----

Verkoper en Koper beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten-  
 en verplichtingen uit hoofde van deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod tot-----  
 ingebruikgeving. De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die-----  
 derdenwerking. Indien Koper tot gehele of gedeeltelijk vervreemding van het-----  
 Registergoed overgaat, is hij gehouden deze bepaling inzake zelfbewoningsplicht/verbod-  
 tot ingebruikgeving inclusief het boete- en kettingbeding- voor zoveel nodig aan zijn-----  
 rechtsopvolger op te leggen en voor Verkoper te bedingen en aan te nemen; bij gebreke-  
 daarvan is Koper een door Verkoper vast te stellen, voor matiging door de rechter-----  
 vatbare, terstond opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd van maximaal éénhonderd-  
 procent (100,00%) van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende-----  
 vrije marktwaarde van het Registergoed, leeg en ontruimd.-----

Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van Koper.-  
 Ook bij opvolgende gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed is de-----  
 betreffende overdragende partij gehouden deze bepaling inzake-----  
 zelfbewoningsplicht/verbod tot ingebruikneming inclusief het boete- en kettingbeding aan-  
 zijn rechtsopvolgers op te leggen en voor Verkoper (Stichting Woonstad Rotterdam) te---  
 bedingen en aan te nemen zulks op straffe van bedoelde boete bij verzuim."-----

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----  
 moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de----  
 veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van  
 de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----  
 Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----  
 door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan-  
 wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).  
 - publiekrechtelijke rechten en beperkingen-----

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke--  
 beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:-----



genoemde kennisgeving, vordering, bevel, beschikking Wet bodembescherming, met-----  
 betrokken bestuursorgaan: Gemeente Rotterdam, afkomstig uit stuk register hypotheke-  
 4 deel 78654 nummer 00155 ingeschreven op dertig juli tweeduizend twintig;-----  
 Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.-----  
 In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Rotterdam geïnformeerd naar-----  
 deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.-----  
 Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt-----  
 verondersteld dat er geen andere publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend  
 zijn. Van de gemeente is geen schriftelijke reactie ontvangen.-----  
 De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet-  
 bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of-----  
 onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn  
 ingeschreven.-----  
 De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-  
 publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----  
 beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben---  
 overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-  
 na vandaag zijn voor risico van de koper.-----  
 - *appartementensplitsing*-----  
 De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed sub a deel uitmaakt, is-----  
 gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achttien december tweeduizend  
 zes verleden voor mr H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is--  
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op---  
 achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51230, nummer 171,-  
 juncto een akte van ondersplitsing op achttien december tweeduizend zes verleden voor-  
 genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het--  
 kadaster en de openbare registers in register hypotheke 4 op achttien december-----  
 tweeduizend zes in deel 51230 nummer 174, juncto een proces-verbaal van verbetering--  
 op éénentwintig februari tweeduizend zeven opgemaakt door genoemde notaris Kolster,-  
 bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare----  
 registers in register hypotheke 4 op tweeëntwintig februari tweeduizend zeven in deel---  
 51719 nummer 164, juncto een proces-verbaal van verbetering op zestien april-----  
 tweeduizend zeven opgemaakt door genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven-  
 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register-----  
 hypotheke 4 op zeventien april tweeduizend zeven in deel 52087 nummer 61.-----  
 Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----  
 Eigenaars Panorama-appartement van Complex Schieoever V, gevestigd te Rotterdam,  
 en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----  
 De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed sub b deel uitmaakt, is-----  
 gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achttien december tweeduizend

zes verleden voor genoemde notaris Kolster, van welke akte een afschrift is-----  
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op---  
achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51230, nummer 171,-  
juncto een akte van ondersplitsing op achttien december tweeduizend zes verleden voor  
genoemde notaris Kolster, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het---  
kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 op achttien december-----  
tweeduizend zes in deel 51230 nummer 172.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----  
Eigenaars Stallinggarage van Complex Schieoevers V, gevestigd te Rotterdam, en zijn---  
de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----

- *verklaring vereniging van eigenaars*-----

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de verenigingen van eigenaars:-----

1. De verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat  
de eigenaar tot op vandaag aan de verenigingen van eigenaars is verschuldigd.-----
2. De verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat  
de omvang is van de reservefondsen van de verenigingen van eigenaars.-----

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.-----

- *toestemming vereniging van eigenaars*-----

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van--  
de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').-

### **2.3 gebruik**-----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.---

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---  
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de---  
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals---  
hierna omschreven.-----

Uit onderzoek ter plaatse is gebleken dat het registergoed mogelijk wordt bewoond door--  
andere personen dan de eigenaar.-----

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van--  
het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop-----  
plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor---  
zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op--  
grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.-----

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of  
personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet---  
bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--  
wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij-----  
onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot--  
ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de-----

voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor-----  
rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de---  
koper tot ontruiming.-----

- *bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding*-----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----

Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor-  
het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.-----

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend---  
is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het-----

registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij,-  
notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op-----

grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper-  
staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere---  
grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming. Er vindt geen-----

verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.-----

### **3. Financieel**-----

#### **3.1 kosten en heffingen**-----

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een-----  
onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke-----  
Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening-  
gebracht:-----

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en---  
ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--  
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,----  
bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale-  
verkoop). Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de--  
verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend) verhoogd met vijfhonderd--  
negenentwintig euro en achtendertig eurocent (€ 529,38) inclusief een en-----  
tweintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde;-----
- de overdrachtsbelasting;-----
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
- de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor-----  
onder a bedoeld zijn:-----

- de achterstallige bijdragen aan de verenigingen van eigenaars – voor wat-----  
betreft de sub A genoemde onroerende zaak - zoals vermeld op de aan deze---  
akte vastgemaakte verklaringen ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek:-----  
tweeduizend negenhonderd éénenveertig euro en zesenzeventig eurocent-----  
(€ 2.941,76) per dertig april tweeduizend drieëntwintig;-----

- de achterstallige bijdragen aan de verenigingen van eigenaars – voor wat betreft de sub B genoemde onroerende zaak - zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaringen ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: zeshonderd drieëndertig euro en zestien eurocent (€ 633,16) per dertig april tweeduizend drieëntwintig.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instantie bedraagt de bijdrage voor de onroerende zaak sub a aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd drieëntachtig euro en zesentachtig eurocent (€ 183,86) per maand en voor de onroerende zaak sub b aan de vereniging van eigenaars: vijftig euro en achtennegentig eurocent (€ 50,98) per maand.
- d. Er vindt geen verrekening plaats van de eigenaarslasten voor het registergoed vandaag, te weten: onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten, bijdragen aan de verenigingen van eigenaars (behoudens voormelde achterstallige bijdragen).

### 3.2 fiscaal

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

### 3.3 aanvulling op de AVVE

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de navolgende bepaling, luidende:
 

*"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedereieder bieder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper."*
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en

vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete----  
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----

- d In aanvulling op artikel 12 lid 1 geldt het volgende: De koper dient aan de Notaris----  
een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs--  
met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).-----

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

##### **4.1 wijze van veilen-----**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29en in artikel 2 van de----  
AVVE.-----

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag-----  
aansluitend bij afmijning.-----

- *afmijnen zonder afroepen*-----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op--  
artikel 3 lid 2 van de 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. Als 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. Daarbij blijft het--  
bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.-----

##### **4.2 bieden-----**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand--  
aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.-----

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden-----**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website [www.openbareverkoop.nl](http://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).-----

In verband met de mogelijkheid van bieden via [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) gelden de-----  
volgende 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
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.

#### 4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

**4.5 legitimatie**

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

**4.6 gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

*- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

**4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

**4.8 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

**5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover



hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten-  
koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

### **5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging  
van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor  
biedingen moet worden gebruikt.

### **5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod  
van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-  
1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand  
als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door-  
de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek-  
van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de  
notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

### **5.3 waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van  
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

### **5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de  
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het  
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te  
leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in  
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat  
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden  
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee-  
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de  
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde  
opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen  
rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze  
overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de  
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de  
bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende-  
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto-  
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-

van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

**Instemming verkoper**-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, mevrouw Gijsbertha Seuneke-van de Kolk,-----  
geboren in Haarlemmermeer op zeven april negentienhonderd vijftien, werkzaam ten  
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----  
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-  
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----  
genoegzaam gebleken.-----

**Ondertekening**-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en  
is door mij, notaris, ondertekend om acht uur en zevenenveertig minuten.-----