

077594.01/AK1/NS

**AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Heden, de twintigste maart tweeduizend twintig, verklaar ik, mr Brian Rudie de-----  
 Randamie, notaris te Rotterdam:-----

**Opdrachtgever**-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken**----  
**Groep B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende te 3821 AB Amersfoort,-  
 Computerweg 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel----  
 onder nummer 08024285, hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht  
 gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief  
 de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel--  
 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden---  
 voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als  
 de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----  
 overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als----  
 bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----  
 namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----  
 www.nationalevastgoedveiling.nl, hierna te noemen: 'de website' of www.veilingnotaris.nl.  
 Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

**1. Algemene informatie**-----

**1.1 datum en plaats**-----

De executoriale verkoop vindt plaats op **donderdag drieëntwintig april tweeduizend**---  
**twintig vanaf veertien uur (14:00)** geheel via internet via de website-----  
**www.nationalevastgoedveiling.nl**, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen-----  
 geschieden, 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.-----

**1.2 registergoed**-----

Het registergoed is:-----

**het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning**----  
**gelegen op de eerste verdieping met berging in de kelder en verder toebehoren,**----  
**plaatselijk bekend 3135 LJ Vlaardingen, van Hoornbeekstraat 19B, kadastraal**-----  
**bekend gemeente Vlaardingen sectie G complexaanduiding 3088-A,**-----  
**appartementsindex 38, uitmakende het negenenzestig/drieduizend achthonderd**----  
**tweeëntwintigste (68/3822) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit**--  
**het recht van erfpacht, eindigende op vijftien augustus tweeduizend vierenvijftig,**---

van een perceel grond, gelegen te Vlaardingen en in eigendom toebehorende aan die gemeente, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, uitmakende een flatgebouw, plaatselijk bekend te Vlaardingen als Van Hoornbeekstraat 1ABCD tot en met 21ABCD en acht garages aan de Van der Palmstraat 2 tot en met 16, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Vlaardingen sectie G nummer 2786, groot tweeëndertig aren (32 a); van welk appartementsrecht de verschuldigde erfpachtcanon bedraagt zesentwintig euro en achtennegentig eurocent (€ 26,98) per jaar; hierna te noemen: 'het registergoed'.

### 1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

Enz. ;

hierna samen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

### 1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door eigenaar voornoemd, verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op zestien november tweeduizend één verleden voor mr. H. Jansen, notaris te Maassluis. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Rotterdam op negentien november tweeduizend één, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 21671, nummer 31.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

### 1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: Fortis Hypotheek Bank N.V.) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd veertig duizend euro (€ 140.000,00), met rente begroot op negenenvetigduizend euro (€ 49.000,00) en al hetgeen schuldenaren verder uit hoofde van de genoemde hypotheekakte verschuldigd zijn of zullen worden begroot op achtentwintigduizend euro (€ 28.000,00), dus tezamen ten belope van tweehonderd zeventien duizend euro (€ 217.000,00). Dit blijkt uit een akte op veertien december tweeduizend vier verleden voor mr B. van der Meide, destijds notaris te Schiedam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de genoemde openbare registers van het kadaster op veertien december tweeduizend vier, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 30880, nummer 83, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

a. alle rechten en vorderingen, welke de schuldenaren hebben of te eniger tijd kunnen

doen gelden tegenover de verzekeraar(s), die het gebouw, waarvan het verbonden-----  
 appartement deel uitmaakt, verzekerd heeft (hebben);-----

b. alle rechten en vorderingen, welke de schuldenaren te eniger tijd, onder meer bij-----  
 opheffing van de splitsing tegenover de gezamenlijke appartementseigenaars en/of-----  
 tegenover de bestuurder terzake van het verbonden appartement kunnen doen gelden;---

c. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop,--  
 op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo-----  
 wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen-----  
 ontlenen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVZERZKERING bedoelde-----  
 overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die-----  
 voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;-----

d. alle goederen, voorzover van toepassing, als bedoeld in artikel 10 sub A van de-----  
 Algemene Voorwaarden;-----  
 hierna te noemen: 'het pandrecht' .-----

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van--  
 alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of--  
 worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde  
 hoofdsom, met rente en kosten.-----

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de---  
 daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden. -----

#### **1.6 rangorde inschrijving**-----

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.-----

#### **1.7 schuld**-----

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit--  
 de administratie van de verkoper.-----

#### **1.8 recht tot executoriale verkoop**-----

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:--

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper-----  
 verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;-----

- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----  
 executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----  
 registers van het kadaster op vijftien oktober tweeduizend negentien, in register-----  
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 76659, nummer 35;-----

- verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.-----

#### **1.9 verzuim schuldenaar**-----

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing-----  
 verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----  
 voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg  
 daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----  
 eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot

executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

### **1.10 aanzegging**-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering) alsmede het----- ontruimings- en beheerbeding, in verband waarmee de verkoper een daartoe----- strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale- verkoop tenietgaat of verval.-----

### **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-----

Hypotheek 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. In een Omgeving in kaart-

rapport van de DCMR Milieudienst Rijnmond de dato zeven januari tweeduizend twintig--

staat woordelijk: "*Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks*". Het is hem verder----

niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid

schadelijke materialen bevinden.-----

- *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.

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----

Volgens een bericht van de gemeente Vlaardingen, afdeling Bijzondere Wetten, Bouw- & Woningtoezicht, met datum twintig januari tweeduizend twintig, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

- *energielabel*-----

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen 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.

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan.

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

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

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte van uitgifte in erfpacht op negenentwintig juni negentienhonderd zesenvijftig verleden voor G.H. Hindriks, destijds notaris te Vlaardingen, bij afschrift overgeschreven ten voormelde kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op diezelfde dag in deel-3138 nummer 104.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"De comparanten verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht is geschied onder de algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen, vastgesteld bij raadsbesluit van zeven mei negentienhonderd drie en vijftig en opgenomen in de akte zestien september negentienhonderd drie en vijftig voor

Jacobus Marinus Bakker, kandidaat-notaris, wonende te Vlaardingen, als-----  
 plaatsvervanger van de destijds te Vlaardingen gevestigde notaris H.P. Dolk verleden,---  
 waarvan een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore te Rotterdam op diezelfde  
 dag in deel 3022 nummer 124, welke algemene bepalingen worden aangevuld met de---  
 volgende-----

BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:-----

1. de percelen worden in erfpacht uitgegeven en aanvaard uitsluitend ten behoeve van---  
 de bouw van vier en tachtig etagewoningen in vier woonlagen, benevens zestien-----  
 garages, welke bestemming niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders--  
 mag worden veranderd;-----
  2. deze erfpacht wordt gerekend een aanvang te hebben genomen de zestiende-----  
 augustus negentienhonderd vijf en vijftig;-----
  3. de erfpachtster is verplicht jaarlijks op de tweede januari vooruit te betalen voor-----  
 erfpacht voor wat het sub a gemelde perceel betreft DRIE DUIZEND TWEEHONDERD---  
 ZEVEN EN ZEVENTIG GULDEN ZES EN VIJFTIG CENT en voor wat het sub b gemelde  
 perceel betreft DRIEDUIZEND TWEEHONDERD TWEE EN NEGENTIG GULDEN-----  
 NEGEN EN TACHTIG CENT.-----
- Bij het verlijden dezer akte is door de erfpachtster gestort een bedrag van-----  
 NEGENDUIZEND VIER EN DERTIG GULDEN ZEVEN EN DERTIG CENT, waarvoor----  
 bereids kwijting is verleend zijnde de erfpacht van de uitgegeven percelen over het-----  
 tijdvak zestien augustus negentienhonderd vijf en vijftig tot twee januari-----  
 negentienhonderd zeven en vijftig;-----
4. de onder 1 bedoelde bebouwing moet binnen een door burgemeester en wethouders--  
 te stellen termijn voltooid zijn;-----
  5. indien de bebouwing door enerlei oorzaak teniet gaat, moet de herbebouwing binnen--  
 een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn zijn voltooid;-----
  6. de uitgegeven grond dient van de overblijvende gemeentegrond te worden-----  
 afgescheiden en in goede staat afgescheiden te worden gehouden, een en ander ten-----  
 genoegen van burgemeester en wethouders;-----
  7. ten genoegen van burgemeester en wethouders moeten de niet te bebouwen-----  
 gedeelten van de uitgegeven percelen als tuin worden aangelegd en onderhouden;-----
  8. de erfpachtster doet voor zich, voor naar rechtverkrijgenden of voor de personen die zij  
 op de uitgegeven terreinen toelaat, afstand ten behoeve van de gemeente van de-----  
 rechten, welke zij uit hoofde van artikel 642 van het Burgerlijk Wetboek zou kunnen doen-  
 gelden op alle voorwerpen, welke op of in de terreinen worden gevonden en welke uit---  
 een historisch of wetenschappelijk oogpunt van waarde kunnen zijn; de gemeente-----  
 verbindt zich daartegenover de vinder een billijke schadeloosstelling te verlenen."-----
- 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*-----

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in  
 de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit-----  
 informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee  
 heeft de verkoper bij de gemeente Vlaardingen geïnformeerd naar de aanwezigheid van--  
 publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Vlaardingen, afdeling Handhaving Bouwzaken,----  
 met datum twee maart tweeduizend twintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen---  
 bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden  
 bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.-----

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 deel uitmaakt, is gesplitst in---  
 appartementsrechten bij akte van splitsing op één oktober negentienhonderd-----  
 zesenzeventig verleden voor mr E. Kwakernaak, destijds notaris te Rotterdam. Een-----  
 afschrift van die akte is overgeschreven in de voornoemde openbare registers op één----  
 oktober negentienhonderd zesenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4,--  
 deel 5270, nummer 64.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----  
 Eigenaars Flatgebouw Van Hoornbeekstraat 1 tot en met 21, gevestigd te Vlaardingen,---  
 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 vereniging van eigenaars:-----

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---  
 de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.-----
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat---  
 de omvang is van het reservefonds van de vereniging 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 niet bewoond door de-----  
 eigenaar (en zijn gezin).-----  
 Volgens een bericht van de gemeente Vlaardingen, afdeling Klantcontactcentrum, met---  
 datum drieëntwintig oktober tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als---  
 bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.-----  
 Het registergoed is eventueel verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het-  
 'huurbeding').-----  
 De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---  
 huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft-----  
 gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna-----  
 omschreven.-----  
 De executant heeft voorts de benodigde machtiging tot het in beheer en onder zich-----  
 nemen van het registergoed conform 3:267 (eerste volzin) Burgerlijk Wetboek bij de-----  
 Voorzieningenrechter aangevraagd.-----  
 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 intropen van het huurbeding*-----  
 Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----  
 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verloop van de voorzieningenrechter nodig voor-  
 het intropen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verloop gevraagd.-----  
 Het verloop is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op vijf---  
 maart tweeduizend twintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn-  
 is één (1) maand vanaf de betekening van de beschikking voor wat betreft de-----  
 eigenaren/schuldenaren.-----  
 De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is twee (2) maanden vanaf-  
 de betekening van de beschikking voor wat betreft de huidige huurders/gebruikers.-----  
 Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming  
 komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de----  
 nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van-----  
 huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het  
 huurbeding ten behoeve van de verkoper.-----  
 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);-----
  - 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 vereniging van eigenaars zoals vermeld op--  
de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk-----  
Wetboek: éénduizend tweehonderd dertig euro en dertien eurocent (€ 1.230,13)  
per dertig april tweeduizend twintig;-----  
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 instanties bedragen de eigenaarslasten voor het  
registergoed per vandaag:-----
- onroerendezaakbelasting: éénhonderd negenenvertig euro en achttien-----  
eurocent (€ 149,18);-----
  - rioolheffing: éénhonderd zevenenvijftig euro en tachtig eurocent (€ 157,80);-----
  - waterschapslasten: drieëntwintig euro en drieënvijftig eurocent (€ 23,53);-----
  - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderd elf euro en drieëntachtig  
eurocent (€ 111,83) per maand;-----
  - erfpachtcanon: zesentwintig euro en achtennegentig eurocent (€ 26,98) per-----  
jaar,-----
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

#### 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 iedere bidder 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 bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bidder 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)**-----

Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden-----

- 4.1.** De onderhavige veiling is een internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan slechts via de website <https://www.nationalevastgoedveiling.nl/> plaatsvinden.-----
- 4.2** Voor de definities van de diverse begrippen wordt verwezen naar de AVVE.-----  
 Daarnaast wordt in deze bijzondere veilingvoorwaarden verstaan onder:-----
- a. nationalevastgoedveiling.nl: <https://www.nationalevastgoedveiling.nl/>, de algemeen toegankelijke veilingwebsite of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke veilingwebsite een bod via internet kan worden uitgebracht;-----
- b. NVV: Veilingnotaris B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met adres Kryptonweg 8, 3812 RZ Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72653337;-----
- c. Biedprotocol: de in het kader van het toezicht en de orde van de Veiling, ingevolge de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden, geldende regels betreffende de wijze waarop een Deelnemer zich dient te registreren, de wijze--

- waarop het Bod dient te worden uitgebracht en hoe de Deelnemer en/of de-----  
biedingen worden gecontroleerd en alle overige op de Veilingwebsite vermelde-  
uitleg over de Veiling en het doen van biedingen;-----
- d. Veilingwebsite: de website als hiervoor sub a bedoeld;-----
- e. Registratie: het geheel van de door NVV voorgeschreven handelingen, ter-----  
identificatie van een natuurlijk persoon, personenvennootschap of-----  
rechtspersoon die via nationalevastgoedveiling.nl wil bieden, zoals opgenomen-  
in de Algemene Gebruikersvoorwaarden nationalevastgoedveiling.nl en vermeld  
op de Veilingwebsite;-----
- f. Deelnemer: een natuurlijk persoon, die ten minste achttien jaar is, of een-----  
personenvennootschap of rechtspersoon die de procedure van Registratie heeft  
doorlopen en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op-----  
nationalevastgoedveiling.nl.;-----
- g. Platformnotaris: de notaris die:-----
- na afloop van de Veilingperiode het resultaat van de biedingen bevestigt,--  
voor zover deze zijn gedaan met gebruikmaking van de door NVV-----  
ingerichte elektronische omgeving, die voor de Deelnemers en de-----  
veilingnotaris toegankelijk is via de Veilingwebsite;-----
  - controleert of zich gedurende de Veilingperiode onregelmatigheden op de--  
in die elektronische omgeving casu quo de Veilingwebsite hebben-----  
voorgedaan, waaronder begrepen doch niet beperkt eventuele schending--  
van geheimhouding;-----
- h. Vastgoedadviseur: de eventueel door de Verkoopster ingeschakelde-----  
vastgoedadviseur;-----
- i. Veiling: de executoriale verkoop van het Registergoed als bedoeld in artikel 514  
lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of artikel 3:268 lid 1 of lid 2-----  
Burgerlijk Wetboek;-----
- j. Veilingperiode: de in de bijzondere veilingvoorwaarden en/of op de-----  
Veilingwebsite bekend gemaakte perioden waarbinnen Inzet en Afslag-----  
plaatsvinden en waarbinnen mitsdien een Deelnemer een bod kan uitbrengen;--
- k. Begintijd: het aanvangstijdstip van Inzet;-----
- l. Eindtijd: het tijdstip waarop de Inzet eindigt, behoudens verlenging; de Inzet----  
wordt automatisch met twee minuten verlengd indien er in de laatste drie-----  
minuten voor het einde van de Inzet een nieuw bod wordt gedaan, met dien-----  
verstande dat de Inzet niet verlengd wordt indien de Inzet als gevolg van deze--  
verlenging na de Veilingperiode eindigt;-----
- m. Definitieve Eindtijd: het tijdstip waarop de laatste verlenging van de Inzet moet--  
zijn geëindigd.-----
- 4.3.** In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een bieder alleen via internet--  
worden geboden, zoals onder Biedprotocol vermeld op de Veilingwebsite. Als "bod"--

in de zin van de AVVE wordt derhalve een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door eenieder op de op de Veilingwebsite voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat deieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

- 4.4.** 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.
- 4.5.** Er 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.
- 4.6.** 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.
- 4.7.** In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE geschiedt de afmijning door deieder elektronisch door te klikken of te drukken op het woord "MIJN".
- 4.8.** Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door deieder tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop eenieder kan afmijnen.
- 4.9.** De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het (mobiele) telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. 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.
- 4.10** 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 Verkoopster) 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.-----

- 4.11.**De in lid 10 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.-----
- 4.12.**Door het uitbrengen van een bod verleent de Deelnemer, indien van toepassing, ----  
 mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of-----  
 personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.-----
- 4.13.**Door het uitbrengen van een bod verleent de bieder, indien van toepassing, mede---  
 namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap--  
 als bedoeld in lid 10, 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 bieder 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.-----
- 4.14. Toezicht**-----
- De Platformnotaris controleert aan de hand van een security audit of de NVV zich---  
 naar redelijkheid inspant om haar systemen te beveiligen tegen verlies van data-----  
 en/of tegen enige vorm van onrechtmatig gebruik en de hiervoor passende-----  
 technische en organisatorische maatregelen ten uitvoer legt, rekening houdend met-  
 de ter zake geldende wettelijke vereisen en de stand van de techniek op dat-----  
 moment. De security audit wordt geactualiseerd zodra de Platformnotaris daartoe---  
 aanleiding ziet, bijvoorbeeld naar aanleiding van wijzigingen die zijn doorgevoerd in-  
 de door de Veilingwebsite ontsloten, door de NVV beheerde, elektronische-----

omgeving door middel waarvan de biedingen kunnen worden gedaan.-----

#### **4.15.Aansprakelijkheid.**-----

1. Een Deelnemer, eenieder, een Volmachtgever en/of de Koper hebben geen-- van allen aanspraak op vergoeding van schade of op enig ander recht jegens-- de Verkoopster, de Veilingnotaris, de Platformnotaris, de Vastgoedadviseur----- en/of de NVV en/of door hen ingeschakelde derden uit hoofde van:-----
  - mededelingen ter zake het Registergoed, ongeacht of deze onderdeel----- uitmaken van de informatie over het Registergoed;-----
  - het achterwege blijven van mededelingen;-----
  - een omstandigheid of een risico dat conform de Bijzondere----- Veilingvoorwaarden voor rekening van de Koper komt;-----
  - verlies van data, schade aan bestanden, onrechtmatig verkregen toegang-- tot computers of bestanden, via de Website verspreide virussen of andere-- onrechtmatige programma's of bestanden, of enig ander gevolg van het---- gebruik dat van de Website;-----
  - de inhoud van sites waarnaar door middel van een link op de Website----- wordt verwezen;-----
  - schade, van welke aard ook, die partijen (zullen) lijden als gevolg van de-- deelname aan de Veiling of het gebruik van:-----
  - de Website;-----
  - enige andere door de NVV aangeboden dienst; en/of-----
  - de door de NVV verstrekte informatie;-----
  - eventuele tekortkomingen van deze derden die door de Verkoopster, de---- Veilingnotaris, de Vastgoedadviseur en/of de NVV zijn ingeschakeld;-----
  - een Registratie die niet tijdig is afgerond om het door de bidder beoogde--- Bod uit te brengen;-----
  - enige vorm van vertraging of verstoring of vervorming van prestaties van--- de NVV als direct of indirect gevolg van overmacht of oorzaken buiten de-- invloedssfeer van de NVV, zoals maar niet uitsluitend: internetstoringen,---- defecten in computer-, telecommunicatie- of andere apparatuur of in----- software, stroomuitval en wanprestatie of onrechtmatige daden door----- derden;-----
  - de afwezigheid van een permanente en/of gelijktijdige toegang tot internet-- en/of de Website om mee te bieden;-----
  - de snelheid van de internetverbinding van de bidder, alsmede storingen en uitval van deze verbinding.-----
2. Geen enkele medewerker van de Verkoopster en geen van de door de----- Verkoopster direct of indirect ingeschakelde derden (daaronder begrepen de---- Vastgoedadviseur, de NVV en de Veilingnotaris), is gemachtigd om met----- betrekking tot het Registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken. De bidder

en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens de-----  
Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers of door de Verkoopster---  
ingeschakelde derden (daaronder begrepen de Vastgoedadviseur en de-----  
Veilingnotaris) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie--  
met betrekking tot het Registergoed, noch dat hij niet voldoende in de-----  
gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de-----  
volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is--  
geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.-----

#### **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 ontlenen 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, de heer mr Kevin Tariq Terborg, geboren in-----  
Rotterdam op zesentwintig november negentienhonderd drieënnegentig, 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 veertien uur (14:00).