

KOPIE

078837.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

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

Opdrachtgever-----
"Lloyds Bank GmbH", een vennootschap naar Duits recht, statutair gevestigd te Berlijn,-
Duitsland, kantoorhoudende Karl-Liebknecht-Strasse 5, 10178 Berlijn, Duitsland,-----
geregistreerd in handelsregister arrondissementsrechtbank Charlottenburg, Berlijn (nr-----
HRB 190317 B), ter zake van de inschrijving in de openbare registers woonplaats-----
kiezende in Nederland, op haar adres: `De entree 254 te 1101 EE Amsterdam,-----
ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 72211342,---
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.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.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 **vier november tweeduizend twintig** om of-----
omstreeks dertien dertig uur in het Vendu Notarishuis aan de Kipstraat 54 te Rotterdam,--
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:-----

1. **het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een-----
woning op de eerste verdieping met tuin op de begane grond, plaatselijk-----
bekend 3328 DZ Dordrecht, Slangenburger 287, kadastraal bekend gemeente-----
Dordrecht sectie Q complexaanduiding 9150-A, appartementsindex 4,-----
uitmakende het driehonderd tweeëntachtig/tienduizendste (382/10.000)-----**

- onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met een flatgebouw, bestaande uit vier en twintig woningen, drie en veertig garageplaatsen en een aantal bergingen, plaatselijk bekend Slangenburg 86 tot en met 103 en 285 tot en met 290 te Dordrecht, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie Q nummer 4319, groot zestien are en achtenzestig centiare (16 a en 68 ca);
2. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend Dordrecht, Slangenburg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie Q complexaanduiding 9150-A, appartementsindex 39, uitmakende het tien/tienduizendste (10/10.000) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
 3. het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de begane grond, plaatselijk bekend Dordrecht, Slangenburg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie Q complexaanduiding 9150-A, appartementsindex 40, uitmakende het tien/tienduizendste (10/10.000) onverdeelde aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

Enz.;

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper (ten tijde van de inschrijving genaamd: Bank of Scotland plc) een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd tweeëndertig duizend vijf honderd euro (€ 132.500,00), met rente en kosten begroot op drieënvijftig duizend euro (€ 53.000,00), dus tezamen ten belope van éénhonderd vijfentachtig duizend vijf honderd euro (€ 185.500,00). Dit blijkt uit een akte op zeven september tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Nonhebel. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven september tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 74355, nummer 83, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand

zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;-----
 c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of-----
 verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de-----
 overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de-----
 schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen;-----
 d. 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-----
 ontfangen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVZERZEKERING bedoelde-----
 overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die-----
 voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;-----
 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 negentien februari tweeduizend twintig, in register-----
 Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77475, nummer 15;-----
- 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), 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 vervalst.-----

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 Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum----
 acht juli tweeduizend twintig van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.-----

- 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 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.-----

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: voor wat betreft de-----
onroerende zaak sub 1 woning met berging en tuin en voor wat betreft de onroerende-----
zaken sub 2 en 3 parkeerplaats. 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, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar een akte van levering op drieëntwintig december tweeduizend vier verleden voor mr.
L.C. Klein, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de---
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4-
op vierentwintig december tweeduizend vier in deel 40575 nummer 81.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"Ten aanzien van bijzondere bepalingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:-----

- een eerdere titel de dato zeven september negentien honderd negenenzeventig (deel--
6470 nummer 64) waarin onder meer woordelijk voorkomt:-----

7. De grond moet worden bebouwd met een buurtwinkelcentrum (met daarboven vijftien--
woningen in de premiehuur - danwel in de premiekoopsektor).-----

8. Met de bebouwing van het terrein moet het Pensioenfonds een aanvang maken binnen
zes maanden na de datum van het raadsbesluit tot verkoop van de grond.-----

9. Indien het Pensioenfonds daarom verzoekt kan het college van burgemeesters en-----
wethouders de onder 8. genoemde termijn telkens met een maand verlengen.-----

10. Indien met de bouw niet binnen de gestelde casu quo door burgemeester en-----
wethouders verlengde termijn een aanvang wordt gemaakt zal de overeenkomst van-----
koop en verkoop door het enkel verloop van die termijn en zonder dat enige formele-----
ingebrekestelling zal zijn gevorderd, zijn ontbonden, zonder dat rechterlijke tussenkomst--
zal zijn vereist;-----

burgemeester en wethouders zullen een maand voor het verloop van bedoelde termijn---
aan de koper een schriftelijke waarschuwing doen toekomen.-----

11. Behoudens het bepaalde onder 10. moet het terrein zijn bebouwd binnen twee jaren--
na-----
afloop van de onder 8. genoemde casu quo de ingevolge sub 9. verlengde termijn, zulks--
op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van tweeduizend-----
vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,00) te betalen aan de gemeente Dordrecht voor elke maand--
vertraging, een gedeelte van een maand voor een gehele gerekend;-----
burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen - te hunner beoordeling
- de hiervoor genoemde termijn van twee jaren telkens met een maand te verlengen. -----
12a. Zolang en voorzover de bebouwing van het terrein nog niet is voltooid blijktens een--
dienaangaande door burgemeester en wethouders af te geven schriftelijke verklaring,-----
mag de grond zonder toestemming van burgemeester en wethouders - aan welke-----
toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden - noch geheel noch gedeeltelijk----
aan een derde of aan derden worden verkocht of op andere wijze worden vervreemd-----
danwel aan een derde of aan derden in enig zakelijk genotsrecht worden uitgegeven,-----
zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (ƒ-----
50.000,00) ten bate van de gemeente Dordrecht.-----
b. Indien aan het bepaalde onder 7, 17 en 12a is voldaan en de zakelijk gerechtigde zijn--
recht op het gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren--
heeft gesplitst in appartementsrechten, welke appartementsrechten vervolgens aan-----
derden worden verkocht of op andere wijze worden vervreemd en overgedragen danwel--
in enig zakelijk genotsrecht worden uitgegeven dan mogen deze derden de-----
appartementsrechten noch geheel noch gedeeltelijk verkopen of op andere wijze-----
vervreemden en overdragen danwel in enig zakelijk genotsrecht uitgeven zonder-----
toestemming van burgemeester en wethouders -aan welke toestemming voorwaarden---
kunnen worden verbonden- tot en met het eerste jaar van bewoning van het-----
appartement, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van----
vijftigduizend gulden (ƒ 50.000,00) per overtreding per appartement te betalen aan de---
gemeente Dordrecht;-----
de toestemming zal niet worden geweigerd tenzij het appartement door de derde niet is--
bewoond of de derde het appartement minder dan een jaar zelf heeft bewoond;-----
indien er vijf jaren zijn verstreken na de levering van de grond wordt deze toestemming---
geacht te zijn verleend;-----
van deze voorwaarde kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, maar---
dat zal slechts geschieden in zeer bijzondere aan burgemeester en wethouders ter-----
beoordeling staande gevallen.-----
13. De premiehuurwoningen zullen binnen vijf jaar na oplevering niet mogen worden-----
doorverkocht dan uitsluitend aan als zodanig door burgemeester en wethouders-----
aanvaarde gegadigden en onder door dit college te stellen voorwaarden, zulks op straffe--
van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden-----
(f 50.000,00) per woning, te betalen aan de gemeente Dordrecht.-----

15. Ten aanzien van de tijdstippen van de aanvang van de bebouwing van het terrein en de gereedkoming daarvan is de koper verplicht zich te houden aan de termijnen zoals die zijn vastgelegd in de langetermijnplanning, behorende bij de raamovereenkomst,----- bouwteam III Sterrenburg III, dan welk zoals deze door de aan de raamovereenkomst---- gebonden partijen nader zal worden uitgewerkt.-----
- 16a. Het Pensioenfonds is verplicht de op het terrein te bouwen----- appartementen/woningen te voorzien van een zodanige ontvangstmogelijkheid voor----- radio- en televisie-uitzendingen, dat aansluiting op de centrale antenne-inrichting van de- gemeente Dordrecht mogelijk is;-----
- b. het is het pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) niet toegestaan aan of op de op--- het terrein te stichten opstellen antennes danwel soortgelijke inrichtingen aan te brengen, te doen aan brengen of toe te staan;-----
- c. de Gemeente is onherroepelijk gemachtigd om al hetgeen dat in strijd met het----- bepaalde onder 10 sub b is aangebracht op kosten van het Pensioenfonds of zijn----- rechtverkrijgende(n) te verwijderen zonder dat aanspraak bestaat op enigerlei----- schadevergoeding, hoe ook genaamd;-----
- d. alvorens tot verwijdering over te gaan zal het Pensioenfonds of zijn----- rechtverkrijgende(n) bij schriftelijke aanmaning door burgemeester en wethouders in de-- gelegenheid worden gesteld binnen een termijn van veertien dagen het nodige te----- verrichten.-----
17. Het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen, dat in, op en boven- het terrein de nodige leidingen, steunpunten en kastjes (ten behoeve van----- versterkerapparaten voor het centrale antennesysteem) worden aangebracht, verplaatst- en onderhouden als burgemeester en wethouders nodig achten;----- omtrent de plaats en de wijze waarop de geleidingen en steunpunten worden----- aangebracht zal overleg met het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) plaatsvinden; indien graafwerk wordt verricht zal het terrein zoveel mogelijk in de vorige toestand door- en voor rekening van de eigenaar casu quo de exploitant van de centrale----- antenneinrichting worden teruggebracht.-----
18. Het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) dienen, overeenkomstig een vooraf--- door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerpplan, voor eigen rekening op-- het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het terrein aan te brengen of te doen----- aanbrengen:-----
- a. een passende verharding, waaronder de begrepen de vijf in het definitieve buurtplan--- aangegeven parkeerplaats - welke uitsluitend mogen worden gebruikt voor het stallen---- van motorvoertuigen en als zodanig in stand dienen te worden gehouden - zulks voor het ingebruiknemen van de bebouwing; en-----
- b. een passende tuinaanleg, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in--- gebruik is genomen;-----
- bij niet-nakoming van het hierboven gestelde verbeurt het Pensioenfonds of zijn-----

rechtverkrijgende(n) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond een boete van-----
 eenhonderd gulden (f 100,00) voor elke dag gedurende welke niet aan de hierboven-----
 bedoelde verplichtingen is voldaan, ten bate van de Gemeente, te betalen binnen-----
 veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders,
 zonder dat het nodig zal zijn het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) formeel-----
 ingebreke te stellen en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist;-----
 de aanmaning wordt niet verzonden nadat het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n)-
 tenminste dertig dagen tevoren bij aangetekende brief op zijn nalatigheid is gewezen en--
 zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders--
 alsnog is voldaan aan de voormelde verplichtingen.-----

19. Het onderhoud van de onder 18. bedoelde verharding en tuin dient door of vanwege--
 en voor rekening van het Pensioenfonds of de opvolgende verkrijgers in eigendom of-----
 zakelijk genotsrecht van de grond of de rechtverkrijgenden (gebruikers) ten genoegen----
 van burgemeester en wethouders te geschieden;-----
 bij nalatigheid van de eigenaar met betrekking tot dit onderhoud is de Gemeente-----
 onherroepelijk gerechtigd het onderhoud op kosten van de nalatige te doen uitvoeren na--
 verloop van dertig dagen, nadat deze bij aangetekende brief op zijn nalatigheid is-----
 gewezen, onverminderd verbeurte door de nalatige van een onmiddellijk opeisbare boete
 van éénduizend gulden (f 1.000,00) ten bate van de Gemeente, voor elke keer dat hij----
 nalatig is gebleven in de goede uitvoering van zijn verplichtingen na verloop van-----
 voormelde periode van dertig dagen na aanschrijving.-----

20a. Het Pensioenfonds en de eventuele opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk--
 genotsrecht van de grond en daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende--
 terrein overeenkomstig de in de voorwaarde 7 respectievelijk 18 omschreven-----
 bestemming gebruiken, bij gebreke waarvan het Pensioenfonds of zijn rechtsopvolger(s)-
 in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en de opstallen aan de Gemeente een--
 onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van vijfhonderd gulden (f 500,00) voor elke dag,--
 gedurende welke het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt;-----
 desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing-----
 verlenen, aan welke ontheffing zij voorwaarden kunnen verbinden;-----

b. Het Pensioenfonds en de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk---
 genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande-----
 schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders - aan welke toestemming-----
 voorwaarden kunnen worden verbonden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en/of
 het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de in voorwaarde 7 respectievelijk--
 18 omschreven bestemming, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk-----
 opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f 500,00) ten bate van de Gemeente, voor elke--
 dag, gedurende welke het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt.-----

21. Het Pensioenfonds en de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk--
 genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen in verzuim zijn door het enkel--

verloop van de onder 11, 18 en 19 gestelde termijn, zonder dat enige formele-----
 ingebrekestelling zal zijn vereist.-----

22a. Indien de Gemeente overgaat tot ophoging/herstrating van de aan het verkochte-----
 grenzende openbare straat/trottoir zal het Pensioenfonds of zijn opvolgende verkrijger(s)-
 in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde tegelijkertijd--
 voor ophoging en herstrating zorgdragen van de aan de openbare straat/trottoir-----
 grenzende grond.-----

tenminste zes maanden voor de aanvang van de voorgenomen werkzaamheden zal de--
 gemeente het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) hiervan in kennis stellen;-----

b. in afwijking van het bepaalde onder 19 zal bij weigering van het pensioenfonds of zijn--
 rechtverkrijgende(n) om de grond op te hogen casu quo te herstraten, zulks door of-----
 vanwege de Gemeente en op kosten van het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n)--
 worden uitgevoerd tegelijkertijd met de ophoging/herstrating van de openbare-----
 straat/trottoir;-----

c. ingeval tussentijds kleine reparaties aan de bestrating of gemeenteground noodzakelijk--
 zijn nabij de grens van het verkochte en deze reparaties bezwaarlijk naar behoren-----
 kunnen worden uitgevoerd zonder een gedeelte van het verkochte daarbij te betrekken,--
 een en ander ter beoordeling van de directeur van de dienst openbare werken en-----
 stadsontwikkeling, zal de reparatie casu quo de aanpassing van de bestrating van de-----
 aangrenzende grond op kosten van het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) mede--
 worden uitgevoerd, zonder dat daarvoor de voorafgaande toestemming nodig zal zijn.-----

23. Bij elke vervreemding van de grond en het daarop gebouwde of van een gedeelte-----
 daarvan, zo ook bij vesiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding van
 zulk een recht moeten de bedingen onder 7, 8, 9, 10, 11, 12b, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20,-
 21, 22 en 23 voor zover nog van toepassing en - zolang de grond ingevolge het onder 12-
 bepaalde nog niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders mag worden---
 vervreemd of in zakelijk genotsrecht mag worden uitgegeven - ook het onder 12-----
 genoemde beding, aan de nieuwe verkrijger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de-----
 gemeente bedongen en aangenomen en in de desbetreffende akten woordelijk worden---
 opgenomen;-----

ingeval van verzuim om deze bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te-----
 doen opnemen, verbeurt het Pensioenfonds en iedere opvolgende verkrijger in eigendom
 of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde ten behoeve van de-----
 Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend gulden-----
 (f 25.000,00).-----

24. Erfdienstbaarheden:-----

A. Ten behoeve van het aan de gemeente Dordrecht in eigendom verblijvende perceel---
 kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten laste van het bij--
 deze akte aan het Pensioenfonds verkochte perceel wordt bij deze de erfdienstbaarheid--
 gevestigd tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen en---

verwijderen van rioleringen, kabels en leidingen.-----

B. Ten behoeve van de percelen, eigendom van de gemeente Dordrecht, kadastraal-----
bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten laste van het bij deze akte---
aan het Pensioenfonds verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente Dordrecht,-----
sectie Q nummer 4318, worden bij deze gevestigd:-----

Erfdienstbaarheid van weg-----

a. strekkende om van de heersende erven over de tot het lijdend erf behorende-----
hellingbanen, voetgangersstraten, trappenhuizen en loopbruggen, te komen van of over--
en te gaan naar of over het lijdend erf;-----

b. strekkende om van de heersende erven over de grond, gelegen onder de loopbruggen,
te komen van of over en te gaan naar of over het lijdend erf.-----

Bedoelde wegen worden bij deze bestemd tot openbare wegen conform artikel 4 lid 1 sub
III van de Wegenwet.-----

De erfdienstbaarheden mogen slechts worden uitgeoefend, voor wat betreft de-----
trappenhuizen; uitsluitend door voetgangers, (zonder medeneming van rijwielen en/of----
bromfietsen en dergelijke), voor wat betreft de voetgangersstraten, loopbruggen,-----
hellingbanen: uitsluitend door voetgangers en voetgangers met rijwielen aan de hand.-----

C. 1. Ten laste van het aan de Gemeente in eigendom verblijvende perceel, kadastraal---
bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324 en ten behoeve van de-----
aangrenzende bij deze akte verkochte grond, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van--
overbouwing, strekkende tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zonodig-
vernieuwen en verwijderen van een overbouwing zoals op de tekening met een arcering--
is aangeduid (luifel), eventueel met inbegrip van het recht van opstal voor het hebben van
de daarvoor noodzakelijke steunpunten;-----

2. ten behoeve van de aan de gemeente Dordrecht in eigendom verblijvende percelen,---
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten laste van het bij--
deze akte aan het Pensioenfonds verkochte perceel, wordt bij deze gevestigd de-----
erfdienstbaarheid van inbalking casu quo markering, krachtens welke de eigenaar van----
het heersende erf bevoegd zal zijn ten behoeve van de gemeentelijke loopbrug en ten----
laste van het op de aan deze gehechte tekening aangegeven blok 26 en 27, gebruik te---
maken van het recht van inbalking en markering;-----

25. In afwijking van hetgeen overigens in deze akte is bepaald komt het onderhoud van--
de constructie van de hellingbanen, trappenhuizen, voetgangersstraten en loopbruggen,--
alsmede de aanleg van de voetpaden in de tuinen voor rekening van het Pensioenfonds--
casu quo zijn rechtsopvolgers, voorzover deze constructies zijn gelegen op de grond van
het Pensioenfonds en komt het onderhoud en de instandhouding van de afdekkingen van-
deze hellingbanen, voetgangersstraten, loopbruggen en de trappen in de hiervoor-----
bedoelde trappenhuizen, voor rekening van de Gemeente, voorzover het deel uitmaakt--
van het verhoogde voetgangerspad, voorzover niet gelegen op gemeentegrond.-----
Het onderhoud en de instandhouding van de aanwezige verlichting langs-----

voetgangersstraten, loopbruggen en in de trappenhuizen zomede het electriciteitsgebruik is voor rekening van de Gemeente, terwijl de aanleg van de verlichtingspunten op of aan particulier gelegen eigendom in opdracht en voor rekening van het Pensioenfonds zal geschieden;

- een eerdere titel de dato zeven september negentienhonderd negenenzeventig (deel 6470 nummer 65) waarin onder meer woordelijk voorkomt:

7. De grond moet door het Pensioenfonds worden bebouwd met een zestal appartementsgebouwen, bestaande uit totaal eenhonderd zeven afzonderlijke (woon)appartementen met bijbehorende hellingbanen, loopbruggen, lift, voetgangersstraten, trappenhuizen en parkeergarages, zulks ter uitvoering van het bouwplan van eenhonderd zeven woningen, en met eenhonderd acht premiehuurwoningen.

8. Ten aanzien van de tijdstippen van de aanvang van de bebouwing van het terrein en de gereedkoming daarvan is het Pensioenfonds verplicht zich te houden aan termijnen, zoals die zijn vastgelegd in de langetermijnplanning, behorende bij de raamovereenkomst, bouwteam III Sterrenburg III, danwel zoals deze door de raamovereenkomst gebonden partijen nader worden uitgewerkt.

9. Behoudens overmacht, niet bestaande uit financiële redenen moet het terrein zijn bebouwd binnen de ingevolge sub 8. bepaalde termijn, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vierhonderd gulden (ƒ 400,00) per woning, te betalen door het Pensioenfonds aan de gemeente Dordrecht, voor elke maand vertraging, een gedeelte van een maand voor een gehele gerekend; het Pensioenfonds en de opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen in verzuim zijn door het enkel verloop van de door burgemeester en wethouders overeenkomstig het hierboven bepaalde, gestelde termijn, zonder dat enige formele ingebrekestelling nodig zal zijn; wel zullen zij een maand voor de afloop van de evenbedoelde termijn aan de koper of zijn rechtsopvolgers een schriftelijke waarschuwing doen toekomen.

10a. Het Pensioenfonds is verplicht de op het terrein te bouwen appartementen/woningen te voorzien van een zodanige ontvangstmogelijkheid voor radio- en televisieuitzendingen, dat aansluiting op de centrale antenne-inrichting van de gemeente Dordrecht mogelijk is;

b. Het is het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) niet toegestaan aan of op de op het terrein te stichten opstellen antennes danwel soortgelijke inrichtingen aan te brengen, te doen aanbrengen of toe te staan;

c. de Gemeente is onherroepelijk gemachtigd om al hetgeen dat in strijd met het bepaalde onder 10 sub b is aangebracht op kosten van het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) te verwijderen zonder dat aanspraak bestaat op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd;

d. alvorens tot verwijdering over te gaan zal het Pensioenfonds of zijn

rechtverkrijgende(n) bij schriftelijke aanmaning door burgemeester en wethouders in de--
gelegenheid worden gesteld binnen een termijn van veertien dagen het nodige te-----
verrichten.-----

11. Het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen, dat in, op en boven--
het terrein de nodige leidingen, steunpunten en kastjes (ten behoeve van-----
versterkerapparaten voor het centrale antenne-systeem) worden aangebracht, verplaatst-
en onderhouden als burgemeester en wethouders nodig achten. Omtrent de plaats en de
wijze waarop de geleidingen en steunpunten worden aangebracht zal overleg met het----
Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) plaatsvinden;-----
indien graafwerk wordt verricht zal het terrein zoveel mogelijk in de vorige toestand door--
en voor rekening van de eigenaar casu quo de exploitant van de centrale-----
antenneinrichting worden teruggebracht.-----

12. Het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) dienen, overeenkomstig een vooraf---
door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerpplan, voor eigen rekening op--
het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het terrein aan te brengen of te doen-----
aanbrengen:-----

a. een passende verharding, waaronder begrepen de in het definitieve buurtplan-----
aangegeven parkeerplaatsen op eigen terrein - welke uitsluitend mogen worden gebruikt-
voor het stallen van motorvoertuigen en als zodanig in stand dienen te worden gehouden-
- zulks voor het ingebruiknemen van de bebouwing; en-----

b. een passende tuinaanleg, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing in----
gebruik is genomen;-----

bij niet-nakoming van het hierboven gestelde verbeurt het Pensioenfonds of zijn-----
rechtverkrijgende(n) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond een boete van-----
eenhonderd gulden (f 100,-) voor elke dag gedurende welke niet aan de hierboven-----
bedoelde verplichtingen is voldaan, ten bate van de Gemeente, te betalen binnen-----
veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders,
zonder dat het nodig zal zijn het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) formeel in----
gebreke te stellen en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist;-----
de aanmaning wordt niet verzonden nadat het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n)-
tenminste dertig dagen tevoren bij aangetekende brief p zijn nalatigheid is gewezen en---
zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders--
alsnog is voldaan aan de voormelde verplichtingen.-----

13. Het onderhoud van de onder 12 bedoelde verharding, afscheidingen en tuin, dient----
door of vanwege en voor rekening van het Pensioenfonds of de opvolgende verkrijgers in
eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond of de rechtverkrijgenden (gebruikers) ten-
genoegen van burgemeester en wethouders te geschieden, bij nalatigheid van de-----
eigenaar met betrekking tot dit onderhoud is de Gemeente onherroepelijk gerechtigd het-
onderhoud op kosten van de nalatige te doen uitvoeren na verloop van dertig dagen,-----
nadat deze bij aangetekende brief op zijn nalatigheid is gewezen, onverminderd-----

verbeurte door de nalatige van een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend gulden-
(f 1.000,00) ten bate van de Gemeente, voor elke keer dat hij nalatig is gebleven in de----
goede uitvoering van zijn verplichtingen na verloop van voormelde periode van dertig-----
dagen na aanschrijving.-----

14a. Door of vanwege en op kosten van de Gemeente zal worden zorggedragen voor de-
aanleg en het onderhoud van de beschoeiing, alsmede voor het onderhoud van de-----
waterpartij; de beschoeiing is en blijft eigendom van de Gemeente;-----

b. de grond langs de waterpartij zal ter plaatse van de beschoeiing niet hoger mogen-----
worden aangelegd dan tot de bovenkant van de beschoeiing;-----
het aansluitende talud zal tot een afstand van drie meter vanaf de beschoeiing geen-----
steilere helling mogen hebben dan één op drie;-----

c. Het Pensioenfonds en de opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht--
van de grond alsmede de rechtverkrijgenden (gebruikers) moeten aan de door de-----
directeur van de dienst openbare werken en stadsontwikkeling aan te wijzen personen---
steeds toegang verlenen tot de onder b bedoelde grond langs de waterpartij voor het-----
verrichten van de naar het oordeel van die directeur noodzakelijke werkzaamheden in----
verband met het onderhoud van de waterpartij en/of de beschoeiing;-----

d. ingeval van overtreding van het bepaalde onder 14 sub b is de Gemeente-----
onherroepelijk gerechtigd het talud en zonodig ook de beschoeiing op kosten van het-----
Pensioenfonds of zijn opvolgende verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht van de-
grond danwel de rechtverkrijgenden (gebruikers) in de oorspronkelijke toestand terug te--
brengen, na verloop van dertig dagen nadat het Pensioenfonds of zijn-----
rechtverkrijgende(n) bij aangetekende brief op de overtreding is gewezen.-----

15. Zolang en voorzover de bebouwing van het terrein nog niet is voltooid en/of het van--
bebouwing vrijblijvende gedeelte van het terrein nog niet is ingericht overeenkomstig het-
bepaalde onder 12 mag de grond zonder toestemming van burgemeester en wethouders-
- aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden, noch geheel noch-----
gedeeltelijk aan een derde of aan derden worden verkocht of op andere wijze worden-----
vervreemd en overgedragen dan wel in enig zakelijk genotsrecht worden uitgegeven.-----
Voorts mag de zakelijk gerechtigde zijn recht op de gebouwen (meergezinshuizen) met--
toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren zonder toestemming van--
burgemeester en wethouders - aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden-----
verbonden - noch geheel noch gedeeltelijk splitsen in appartementsrechten als bedoeld--
in de artikelen 875a en volgende van het Burgerlijk Wetboek, zulks op straffe van-----
verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderd vijftig duizend gulden (f-
150.000,-) per overtreding, te betalen aan de gemeente Dordrecht.-----

Wanneer het Pensioenfonds tijdens de bouw zijn recht op levering van de grond voor-----
zover bestemd voor bebouwing met woningen ten behoeve van de verkoop, wil-----
overdragen aan zijn nader te noemen lastgever(s), is hiervoor de toestemming van-----
burgemeester en wethouders vereist;-----

burgemeester en wethouders kunnen - indien zij de gevraagde toestemming verlenen ---
aan deze toestemming voorwaarden verbinden.-----

16a. Indien het bepaalde onder 7, 12 en 15 is voldaan en verkoop heeft plaatsgevonden--
aan een derde of derden mag de grond door de derde(n) noch geheel noch gedeeltelijk--
worden verkocht of op andere wijze worden vervreemd en overgedragen danwel in enig--
zakelijk genotsrecht worden uitgegeven zonder toestemming van burgemeester en-----
wethouders - aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden - tot en---
met het eerste jaar van bewoning van de daarop gebouwde opstallen, zulks op straffe----
van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend gulden-----
(f 50.000,00) per overtreding per woning, te betalen aan de gemeente Dordrecht;-----
de toestemming zal niet worden geweigerd tenzij de woning door de derde niet is-----
bewoond of de derde de woning minder dan een jaar zelf heeft bewoond; indien er vijf---
jaren zijn verstreken na de levering van de grond wordt deze toestemming geacht te zijn--
verleend; van deze voorwaarde kunnen burgemeester en wethouders ontheffing-----
verlenen, maar dat zal slechts geschieden in zeer bijzondere aan burgemeester en-----
wethouders ter beoordeling staande gevallen;-----

b. indien aan het bepaalde onder 7, 12 en 15 is voldaan en de zakelijk gerechtigde zijn---
recht op het gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren--
heeft gesplitst in appartementsrechten, welke appartementsrechten vervolgens aan-----
derden worden verkocht of op andere wijze worden vervreemd en overgedragen danwel--
in enig zakelijk genotsrecht worden uitgegeven dan mogen deze derden de-----
appartementsrechten noch geheel noch gedeeltelijk verkopen of op andere wijze-----
vervreemden en overdragen danwel in enig zakelijk genotsrecht uitgeven zonder-----
toestemming van burgemeester en wethouders - aan welke toestemming voorwaarden---
kunnen worden verbonden - tot en met het eerste jaar van bewoning van het-----
appartement, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van---
vijftig duizend gulden (f 50.000,00) per overtreding per appartement te betalen aan de---
gemeente Dordrecht;-----
de toestemming zal niet worden geweigerd tenzij het appartement door de derde niet is--
bewoond of de derde het appartement minder dan een jaar zelf heeft bewoond;-----
indien er vijf jaren zijn verstreken na de levering van de grond wordt deze toestemming---
geacht te zijn verleend;-----
van deze voorwaarde kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen, maar---
dat zal slechts geschieden in zeer bijzondere aan burgemeester en wethouders ter-----
beoordeling staande gevallen.-----

17. De premiehuurwoningen zullen binnen vijf jaar na oplevering niet mogen worden-----
doorverkocht dan uitsluitend aan als zodanig door burgemeester en wethouders-----
aanvaarde gegadigden en onder door dit college te stellen voorwaarden, zulks op straffe-
van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van (f 50.000,00) per woning, te-----
betalen aan de gemeente Dordrecht.-----

18a. Indien de Gemeente overgaat tot ophoging/herstrating van de aan het verkochte-----
 grenzende openbare straat/trottoir zal het Pensioenfonds of zijn opvolgende verkrijger(s)-
 in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde tegelijkertijd--
 voor ophoging en herstrating zorgdragen van de aan de openbare straat/trottoir-----
 grenzende grond;-----
 tenminste zes maanden voor de aanvang van de voorgenomen werkzaamheden zal de--
 gemeente Het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) hiervan in kennis stellen;-----
 b. in afwijking van het bepaalde onder 13 zal bij weigering van het Pensioenfonds of zijn--
 rechtverkrijgenden(n) om de grond op te hogen casu quo te herstraten, zulks door of-----
 vanwege de Gemeente en op kosten van het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n)--
 worden uitgevoerd tegelijkertijd met de ophoging/herstrating van de openbare/trottoir;-----
 c. ingeval tussentijds kleine reparaties aan de bestrating en gemeenterond noodzakelijk--
 zijn nabij de grens van het verkochte en deze reparaties bezwaarlijk naar behoren-----
 kunnen worden uitgevoerd zonder een gedeelte van het verkochte daarbij te betrekken,--
 een en ander ter beoordeling van de directeur van de dienst openbare werken en-----
 stadsontwikkeling, zal de reparatie casu quo de aanpassing van de bestrating van de-----
 aangrenzende grond op kosten van het Pensioenfonds of zijn rechtverkrijgende(n) mede--
 worden uitgevoerd, zonder dat daarvoor de voorafgaande toestemming nodig zal zijn.-----
 19. Bij elke vervreemding van de grond en het daarop gebouwde of van een gedeelte-----
 daarvan, zo ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding----
 van zulk een recht moeten de bedingen onder 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18 en 19----
 voor zover nog van toepassing en - zolang de grond ingevolge het onder 15 bepaalde----
 nog niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders mag worden vervreemd--
 of in zakelijk genotsrecht mag worden uitgegeven - ook het onder 15 genoemde beding,--
 aan de nieuwe verkrijger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente bedongen--
 en aangenomen en in de desbetreffende akten woordelijk worden opgenomen;-----
 ingeval van verzuim om deze bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te----
 doen opnemen, verbeurt de koper en iedere volgende verkrijger in eigendom of zakelijk--
 genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde ten behoeve van de Gemeente een--
 onmiddellijk opeisbare boete van twintig duizend gulden (f 20.000,00) per woning.-----
 20. Erfdienstbaarheden:-----
 A. Ten behoeve van de aan de gemeente Dordrecht in eigendom verblijvende percelen--
 kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten laste van het bij--
 deze akte aan het Pensioenfonds verkochte perceel wordt bij deze de erfdienstbaarheid--
 gevestigd tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen en--
 verwijderen van rioleringen, kabels en leidingen.-----
 B. Ten behoeve van de percelen, eigendom van de gemeente Dordrecht, kadastraal-----
 bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten laste van het bij deze akte--
 aan het Pensioenfonds verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie
 Q nummers 4318, 4319, 4320, 4321, 4322 en 4323 worden bij deze gevestigd:-----

erfdienstbaarheden van weg-----

a. strekkende om van de heersende erven over de tot het lijdend erf behorende-----
hellingbanen, voetgangersstraten, trappenhuizen en loopbruggen, al dan niet met-----
gebruikmaking van de bij het gebouw behorende lift te komen van of over en te gaan-----
naar of over het lijdend erf;-----

b. strekkende om van de heersende erven over de grond, gelegen onder de loopbruggen,
te komen van of over en te gaan naar of over het lijdende erf.-----

Bedoelde wegen en lift worden bij deze bestemd tot openbare wegen conform artikel 4 lid
I en sub III van de Wegenwet.-----

De erfdienstbaarheden mogen slechts worden uitgeoefend voor wat betreft de-----
trappenhuizen en liften: uitsluitend door voetgangers, (zonder medeneming van rijwielen-
en/of bromfietsen en dergelijke);-----

voor wat betreft de voetgangersstraten, loopbruggen, hellingbanen: uitsluitend door-----
voetgangers en voetgangers met rijwielen aan de hand.-----

C. Ten behoeve en ten laste van de door het Pensioenfonds door te verkopen percelen--
(kavels) bouwgrond sub a genoemd worden over en weer gevestigd de-----
erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, alsmede tot het hebben en gedogen van-----
(verhuis)ramen en lichten op de thans bestaande of blijkens de bouwplannen ontworpen--
wijze, inankering, inbalking, afvoer van riool- en hemelwater, zulks om de feitelijke-----
situatie van het gehele bouwcomplex te realiseren.-----

D. 1. Ten behoeve van de aan de gemeente Dordrecht in eigendom verblijvende-----
percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324 en ten laste-----
van het bij deze akte aan het Pensioenfonds verkochte perceel, wordt bij deze gevestigd-
de erfdienstbaarheid van inbalking casu quo markering, krachtens welke de eigenaar van
het heersende erf bevoegd zal zijn ten behoeve van de gemeentelijke loopbruggen en-----
ten laste van de op de aangehechte tekening nummer L-385-12-Y aangegeven blokken--
24/25, 25/26 en 27/H3, alsmede ten behoeve van de loopbrug tussen de blokken 24/84,--
gebruik te maken van het recht van inbalking en markering;-----

2. ten laste van de aan de gemeente Dordrecht in eigendom verblijvende percelen,-----
kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 4324, en ten behoeve van het-
bij deze akte aan het Pensioenfonds verkochte perceel wordt bij deze gevestigd de-----
erfdienstbaarheid van overbouwing, krachtens welke de eigenaar van het heersende erf-
bevoegd zal zijn gebruik te maken van het recht van overbouw ten aanzien van de op-----
gemelde tekening aangegeven blokken met de nummers 17/18, 15/17, 15/16, 12/13, 9/8,
6/7, 5/4 en 3/2, eventueel met inbegrip van het recht van opstal voor het hebben van-----
noodzakelijke steunpunten voor de overbouwing.-----

Op het aan het Pensioenfonds verkochte perceel kadastraal bekend gemeente-----
Dordrecht, sectie Q nummer 4320 - het op tekening nummer L-385-12-Y aangegeven-----
perceel met enkele lijnarcering wordt bij deze gevestigd het opstalrecht tot het-----
aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een transformatorhuis,-----

kabels, leidingen en riolering, hetwelk bij deze door partijen wordt gevestigd en-----
aangenomen.-----

21. Buurpaden:-----

Stroken grond, waarvan de ligging schetsmatig met dubbele (kruis) lijnarcering is-----
aangegeven op een tekening nummer S-2-40-284, waarvan een exemplaar - na door de--
comparanten te zijn getekend - aan de minuutakte is gehecht en het andere exemplaar---
zal worden gehecht aan het afschrift dezer akte, bestemd om te worden overgeschreven--
ten hypotheekantore te Rotterdam. worden bij deze bestemd tot buurpaden in de zin----
van artikel 719 van het Burgerlijk Wetboek, teneinde als zodanig te worden gebruikt door--
die eigenaren en bewoners van de bouwpercelen (kavels) over wier grond het buurpad---
loopt en door de eigenaren van de aan het buurpad grenzende bouwpercelen (kavels),---
alsmede medegebruikers.-----

De buurpaden zijn aangegeven in de blokken voorkomende op de tekening in dit artikel--
vermeld, met de volgende nummers: 2, 4, 7, 3/5, 6/8, 9, 11/10, 13, 16 en 18/15.-----

Deze buurpaden mogen niet anders gebruikt worden dan om te komen van en te gaan---
van en naar de belendende percelen van en naar de openbare weg.-----

De doorgang mag nimmer worden belemmerd.-----

Het onderhoud en de eventuele vernieuwing van het buurpad komt voor rekening van de--
eigenaren van de percelen (kavels) tot wier gebruik het buurpad bestemd is, ieder voor---
een gelijk deel.-----

22. In afwijking van hetgeen overigens in deze akte is bepaald komt het onderhoud van--
de constructie van de hellingbanen, trappenhuizen, voetgangersstraten en loopbruggen,--
alsmede de aanleg van de voetpaden in de tuinen voor rekening van het Pensioenfonds--
casu quo zijn rechtsopvolgers, voorzover deze constructies gelegen zijn op grond van het
Pensioenfonds, en komt het onderhoud en de instandhouding van de afdeklager van-----
deze hellingbanen, voetgangersstraten, loopbruggen en de trappen in de hiervoor-----
bedoelde trappenhuizen, voor rekening van de Gemeente, voorzover het deel uitmaakt---
van het verhoogde voetgangerspad, voorzover niet gelegen op gemeentegrond. Het-----
onderhoud en de instandhouding van de aanwezige verlichting langs voetgangersstraten,
loopbruggen en in de trappenhuizen, zomede het elektriciteitsgebruik is voor rekening----
van de Gemeente, terwijl de aanleg van de verlichtingspunten op of aan particulier-----
eigendom in opdracht en voor rekening van het Pensioenfonds zal geschieden.-----
Alle onderhoudskosten met betrekking tot de lift zijn voor rekening van het-----
Pensioenfonds,-----

casu quo zijn rechtsopvolgers;-----

- een eerdere titel de dato vijftien juni negentienhonderd negentig (deel 11099 nummer 2)
waarin onder meer woordelijk voorkomt:-----

1. Het goed wordt geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van de overdracht-----
bevindt, met alle bekende en onbekende erfdienstbaarheden, zowel ten laste van als ten-
nutte van het goed, doch vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en/of beslag en vrij

van huur en wel zodanig dat deze grond geschikt is om daarop de beoogde uitbreiding--- van de naastgelegen supermarkt te realiseren. Mochten zich onverhoopt in de uit te----- gegeven grond obstakels bevinden, welke de noodzakelijke heilwerkzaamheden----- belemmeren dan zullen deze obstakels door en voor rekening van de gemeente alsnog-- worden verwijderd.-----

De grond moet worden bebouwd met een bedrijfsruimte voor de ontvangst van goederen- en dergelijke ten behoeve van een winkel, alsmede met een gedeelte van een----- winkelruimte.-----

7. Met de bebouwing van de grond moet de koper een aanvang maken binnen zes----- maanden na de datum van het besluit van burgemeester en wethouders tot verkoop van- de grond.-----

8. Indien de koper daarom verzoekt kunnen burgemeester en wethouders de onder 7----- genoemde termijn telkens met een maand verlengen.-----

9. Indien met de bouw niet binnen de gestelde, casu quo door burgemeester en----- wethouders verlengde termijn een aanvang wordt gemaakt, zal de overeenkomst van----- verkoop en koop door het enkele verloop van die termijn en zonder dat enige formele----- ingebrekestelling zal zijn gevorderd, zijn ontbonden, zonder dat rechterlijke tussenkomst- zal zijn vereist.-----

Burgemeester en wethouders zullen een maand voor het verloop van bedoelde termijn--- aan de koper een aangetekende schriftelijke waarschuwing doen toekomen.-----

10a. Behoudens het bepaalde onder 9 moet de bebouwing zijn voltooid binnen een jaar-- na afloop van de onder 7 casu quo de ingevolge sub 8 verlengde termijn, zulks op straffe- van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend gulden, te betalen--- aan de gemeente Dordrecht voor elke maand vertraging, een gedeelte van een maand--- voor een gehele gerekend.-----

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen - te hunner beoordeling - de hiervoor genoemde termijn van een jaar telkens met een maand te verlengen.-----

b. De koper en de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen in verzuim zijn door het enkele verloop van- de onder 10 gestelde termijn, zonder dat enige formele ingebrekestelling zal zijn vereist.-

11. Na voltooiing van de onder 1 genoemde bebouwing zal de aangrenzende bestrating-- in overleg tussen de gemeente (afdeling WE van dienst Openbare Voorzieningen) en de- koper voor rekening van de koper worden hersteld casu quo aangepast.-----

12a. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) moeten gedogen, dat in, op, boven of aan de-- daarop gebouwde opstallen de naar het oordeel van de burgemeester en wethouders---- nodige geleidingen, muurrozetten, schakelkasten, steunpunten, kastjes,----- verlichtsarmaturen en dergelijke (een en ander met toebehoren), ten behoeve van de----- gemeente water-, gas-, elektriciteits- en andere openbare bedrijven, zoals bijvoorbeeld--- de centrale-antenneinrichting, worden aangebracht, verplaatst, hersteld, vernieuwd,----- onderhouden, onderzocht, gebruikt, gewijzigd en verwijderd.-----

- b. Omtrent de plaats en de wijze waarop het onder a genoemde zal worden aangebracht zal, waar mogelijk, overleg met de koper of zijn rechtverkrijgende(n) plaatsvinden.-----
- c. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen ingevolge het bepaalde-- onder a is aangebracht, aangebracht te laten.-----
- d. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, verplaatsen,----- bestaan, herstellen of vernieuwen van der onder a genoemde geleidingen, muurozetten, schakelkasten, steunpunten, kastjes, verlichtingsarmaturen en dergelijke (een en ander-- met toebehoren) en die niet kan worden toegerekend aan de koper of zijn----- rechtverkrijgende(n), zal door de gemeente of het openbaar bedrijf, voor zover niet in----- strijd met eventuele aansluitingsvoorwaarden of enige wettelijke bepaling, voor zijn/haar-- rekening worden hersteld.-----
- Indien graafwerk wordt verricht zal de grond zoveel mogelijk in de vorige toestand door-- en voor rekening van de gemeente of het bedrijf worden hersteld.-----
- e. Ingeval van niet-nakoming van der onder a en c genoemde verplichtingen verbeuren-- de koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) een onmiddellijk opeisbare boete van----- eenduizend gulden per overtreding te betalen aan de gemeente Dordrecht.-----
- 13a. De koper en de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk----- genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen de opstallen gebruiken----- overeenkomstig de in voorwaarde 1 omschreven bestemming, bij gebreke waarvan de--- koper of zijn opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond--- en de opstallen aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van----- vijfhonderd gulden voor elke dag gedurende welke het ongeoorloofde gebruik heeft----- geduurd casu quo voortduurt.-----
- Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting ontheffing----- verlenen, aan welke ontheffing zij voorwaarden kunnen verbinden.-----
- b. De koper en de eventuele opvolgende verkrijger(s) in eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke----- toestemming van burgemeester en wethouders - aan welke toestemming zij voorwaarden kunnen verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen worden gebruikt in strijd--- met de in voorwaarde 1 omschreven bestemming, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden ten bate van de gemeente, voor elke dag gedurende welke het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt.-----
- 14a. Indien de gemeente overgaat tot ophoging/herstrating van de aan het verkochte----- grenzende openbare straat/trottoir zal de koper of zijn opvolgende verkrijger(s) in----- eigendom of zakelijk genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde tegelijkertijd----- voor ophoging en herstrating zorgdragen van de aan de openbare straat/trottoir----- grenzende grond. Tenminste drie maanden voor de aanvang van de voorgenomen----- werkzaamheden zal de gemeente de koper of zijn rechtverkrijgende(n) hiervan in kennis- stellen.-----
- b. Bij weigering van de koper of zijn rechtverkrijgende(n) om de grond op te hogen casu--

quo te herstraten zal zulks door of vanwege de gemeente en op kosten van de koper of--
zijn rechtverkrijgende(n) worden uitgevoerd tegelijkertijd met de ophoging/herstrating van--
de openbare straat/trottoir.-----

c. Ingeval tussentijds kleine reparaties aan de bestrating op gemeentegrond noodzakelijk
zijn nabij de grens van het verkochte perceel en deze reparaties bezwaarlijk naar-----
behoren kunnen worden uitgevoerd zonder een gedeelte van het verkochte perceel-----
daarbij te betrekken, een en ander ter beoordeling van de directeur van de dienst-----
Openbare Voorzieningen der gemeente Dordrecht, zal de reparatie casu quo de-----
aanpassing van de bestrating van de aangrenzende grond op kosten van de koper of zijn
rechtsverkrijgende(n) mede worden uitgevoerd, zonder dat daarvoor de voorafgaande-----
toestemming nodig zal zijn.-----

15. De koper is verplicht er zorg voor te dragen, dat de bodem niet wordt verontreinigd---
door stoffen welke het milieu schadelijk beïnvloeden of kunnen beïnvloeden.-----
Indien daartoe naar het inzicht van burgemeester en wethouders aanleiding bestaat,-----
moet de koper gedogen, dat door of vanwege burgemeester en wethouders op door hen-
te bepalen tijdstippen onderzoek wordt gedaan naar de mogelijke verontreiniging van de-
bodem.-----

Indien uit dit onderzoek een verontreiniging blijkt, welke na heden is ontstaan, kunnen-----
burgemeester en wethouders vorderen, dat sanering van de verontreinigde grond-----
plaatsvindt op kosten van de koper.-----

In dat geval komen ook de kosten verbonden aan het onderzoek ten laste van de koper.--
Indien de koper in gebreke blijft de sanering van de verontreinigde grond te laten-----
plaatsvinden zijn burgemeester en wethouders bevoegd zulks op kosten van de koper te-
doen verrichten.-----

16. Bij elke vervreemding van de grond en het daarop gebouwde of van een gedeelte----
daarvan, zo ook bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop en bij vervreemding----
van zulk een recht moeten de bedingen onder 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 en 17--
voorzover nog van toepassing aan de nieuwe verkrijger(s) worden opgelegd, ten-----
behoefte van de gemeente bedongen en aangenomen en in de desbetreffende akten-----
woordelijk worden opgenomen.-----

Ingeval van verzuim om deze bedingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te----
doen opnemen, verbeurt de koper en ieder volgende verkrijger in eigendom of zakelijk---
genotsrecht van de grond en het daarop gebouwde ten behoeve van de gemeente een---
onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden.-----

Partijen komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden-
of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook zullen overgaan op diegenen, die---
het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden---
zullen zijn degenen, die van de rechthebbenden op het desbetreffende goed een recht tot
gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover de toepasselijke wetten-
dit zullen toestaan.-----

Partijen machtigen elkaar over en weer om de inhoud van de akte daartoe, voor zover ----
nodig, in te schrijven in de desbetreffende (openbare) registers, op de wijze zoals de -----
toepasselijke wetten dit voorschrijven.-----

ERFDIENSTBAARHEID-----

17. Ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q nummer--
5914 (lijdend erf) en ten behoeve van het aangrenzende perceel kadastraal bekend-----
gemeente Dordrecht, sectie Q nummer 5081 (heersend erf) wordt om niet gevestigd de---
erfdienstbaarheid van overbouwing, strekkende tot het aanbrengen, hebben, houden, ----
onderhouden en zonodig vernieuwen en verwijderen van een overbouwing (luifel) ter-----
breedte van twee meter vijftig centimeter en ter lengte van negen meter, zoals met een---
kruis arcering is aangegeven op voormelde aan deze akte vastgehechte tekening,-----
eventueel met inbegrip van het recht van opstal voor het hebben van de daarvoor-----
noodzakelijke steunpunten.-----

18.1. Ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Q-----
nummer 5081 (lijdend erf) en ten behoeve van het aangrenzende aan de gemeente-----
Dordrecht in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht,---
sectie Q nummer 5914 (heersend erf) wordt om niet gevestigd de erfdienstbaarheid-----
(recht van weg), strekkende om met voertuigen en dergelijke te komen en te gaan van en
naar de openbare weg (Slangenburg) over een tot het lijdend erf behorende strook grond-
- op voormelde tekening met een enkele arcering nader aangeduid - met dien verstande,-
dat ter plaatse van de (door de gemeente aan te brengen) beschoeiing langs de Oostkil--
en het lijdend erf een onbelemmerde doorgang is gewaarborgd over een strook grond ter
breedte van minimaal drie meter en over een lengte van ongeveer vijf meter en het-----
desbetreffende gedeelte van het lijdend erf voor een ieder feitelijk toegankelijk is.-----

2. Op het desbetreffende gedeelte van het lijdend erf zal dezelfde bestrating worden-----
aangebracht als op het aangrenzende aan de gemeente Dordrecht in eigendom-----
toebehorende gedeelte van het heersend erf.-----

3. Het onderhoud van de bestrating op het lijdend erf komt voor rekening van de eigenaar
van het lijdend erf.-----

4. Indien de gemeente overgaat tot ophoging/herstrating van de aan het lijdend erf-----
grenzende openbare straat zal de eigenaar van het lijdend erf tegelijkertijd voor ophoging
en herstrating zorgdragen van het desbetreffende gedeelte van het lijdend erf.-----
Tenminste twee maanden voor de aanvang van de voorgenomen werkzaamheden zal de
gemeente de eigenaar van het lijdend erf hiervan in kennis stellen.-----

5. Bij weigering om de grond op te hogen casu quo te herstraten zal zulks door of-----
vanwege de gemeente en op kosten van de eigenaar van het lijdend erf geschieden-----
tegelijkertijd met de ophoging/herstrating van de aangrenzende openbare straat.-----

6. Ingeval tussentijds kleine reparaties aan de bestrating op gemeentegrond noodzakelijk
zijn nabij de grens van het lijdend erf en deze reparaties bezwaarlijk naar behoren-----
kunnen worden uitgevoerd zonder een gedeelte van het lijdend erf daarbij te betrekken,--

*een en ander ter beoordeling van de directeur van de Dienst Openbare Voorzieningen---
der gemeente Dordrecht, zal de reparatie casu quo de aanpassing van de bestrating op--
de aangrenzende grond mede worden uitgevoerd zonder dat daarvoor toestemming van--
de eigenaar van het lijdend erf nodig zal zijn.-----*

*De kleine reparaties zullen worden uitgevoerd voor rekening van de eigenaar van het-----
heersend erf;"-----*

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 Dordrecht geïnformeerd naar de aanwezigheid van----
publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Dordrecht, afdeling Dienstverlening, met datum----
zeven juli 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---
appartementenrechten bij akte van opheffing- en hersplitsing op éénendertig mei-----
tweeduizend één verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Klein. Een-----
afschrift van die akte is ingeschreven in de voornoemde openbare registers op één juni---
tweeduizend één, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 21200, nummer 36.-
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van-----
Eigenaars Slangenburgh 86 tot en met 103 en 285 tot en met 290 te Dordrecht, gevestigd-
te Dordrecht, 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 Dordrecht, afdeling Frontoffice Drechtsteden, met-
datum zeven juli tweeduizend twintig, staan er ook geen andere personen als bewoner---
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 nodig 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 inroepen van het huurbeding*-----

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277-----
Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor-
het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.-----

Het verlof is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Rotterdam op-----
achtentwintig augustus tweeduizend twintig. De door de voorzieningenrechter gegeven---
ontruimingstermijn is dertig vanaf datum betekening beschikking.-----

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.-----

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 eventuele 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). In geval van onderhandse bieding wordt voorts aan de koper in rekening gebracht de kosten van de door de executant in te schakelen advocaat en rechtbankkosten. 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 twintig 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 vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: drieduizend vierhonderd vierenzeventig euro en tweeënzeventig eurocent (€ 3.474,72) per vier november 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 vierenvijftig euro en vierenzeestig eurocent (€ 154,64) ;
 - rioolheffing: éénhonderd twee euro en éénentachtig eurocent (€ 102,81);

- waterschapslasten: éénenvijftig euro en zesentwintig eurocent (€ 51,26);-----
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: €151,08 per maand.-----
- 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.-----

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 29 en 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 zaalbidder 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 zaalbidders 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 en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV: 'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding: de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris: een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie: de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg: een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de

AVVE.-----

In verband met de mogelijkheid van bieden via 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 dus ook een bod via internet-
aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV 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. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder
is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als-----
(deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen-
waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de--
waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen---
van een bod voortvloeien, is nagekomen.-----
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de-----
zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de-----
internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie-----
beslist de notaris.-----
4. 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.-----
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de-----
afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen-----
kunnen worden uitgebracht.-----
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook
elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.-----
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt
geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.-----
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod---
via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen--
als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.-----
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via-----
internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris-----
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de---
deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer-----
tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als-----
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.-----
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de 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, als die deelnemer--
vóór de gunning:-----
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoon volledig bevoegd te zijn--
tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en----
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.-----
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing----
(acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is-----
uitgesloten.-----
- Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.-----
- Als op grond hiervan 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 van de AVVE.-----
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. Als die deelnemer, bij verzuim van de----
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs
geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor-----
zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt----
aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling-----
blijken.-----
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV-----
omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de--
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld--
in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het---
gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.-----
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van-----
veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De-----
gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

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 bestemde 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 vijfenzeestig, 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 twaalf uur en twaalf minuten (12:12).-----