



RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.2349.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 3 maart 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Johannes Spaanstraat 90 te Dordrecht en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, negenentwintig januari tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

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

De openbare verkoop zal plaatsvinden op drie maart tweeduizend eenentwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis _____ Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig _____ opgezegde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als _____ gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 117, _____ omvattende het: _____

a. eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste) onverdeeld —

aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend — als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, appartementsindex 8, — omvattende het: —

(i) het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste — (8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —

1. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, Maasdwardsstraat — 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 36 tot en met 48 — (even) en 3313 GN Dordrecht, Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten — tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente — Dordrecht, sectie I nummer 2345, groot vijftwintig are en één centiare; —
2. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk — bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwardsstraat 2 tot en met 22 (even), 3313 GG — Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 15 tot — en met 33 (oneven) en 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde — van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente — Dordrecht, sectie I nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig — centiare; —
3. de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN Dordrecht, — Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, — Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2344, groot eenentwintig are en negenenzestig centiare; —
4. de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313 XD — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP — Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK Dordrecht, — Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, Wantijstraat 2 tot — en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten — kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2351, groot — zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —
5. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk — bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en met 29 (oneven), — 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 (even), 3313 XK Dordrecht, — Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en 3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 — tot en met 34 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten — kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot — eenentwintig are en zevenennegentig centiare; —
6. de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk — bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 (oneven), 3313 XC — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 (oneven), 3313 XL — Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en 3313 GH Dordrecht, — Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de splitsing in —

- appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2282, groot tweeëntwintig are en tweeënvijftig centiare; —*
7. *de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, plaatselijk — bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 XC — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 (oneven), 3313 GH — Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en 3313 XP Dordrecht, — IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig centiare; —*
8. *de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, plaatselijk — bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), — 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG — Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, — Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de splitsing in — appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I — nummer 2348, groot tweeëndertig are en negenennegentig centiare; —*
9. *de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH — Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, — Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 2 — tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 tot en met 11 — (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend — als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot dertig are en — zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met zakelijke rechten — van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap — met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services B.V., statutair gevestigd te — Utrecht; —*
10. *de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de — splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, — sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; —*
- (ii) *het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig (20) — benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) bedrijfsruimte — op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend — 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), 3313 XP — Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 — tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), —*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste — verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht**, —*
- Johannes Spaanstraat 90.*** —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN —

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR — EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —



van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

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

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

het reeds door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig —
opgezegde recht van erfpacht, op het appartementsrecht, kadastraal bekend als —
gemeente **Dordrecht**, sectie **I**, complexaanduiding **2354-A**, appartementsindex **117**, —
omvattende het: —

a. *eenhonderd vijfenzeventig/achtduizend vijfhonderd vijftigste (175/8.550ste)* —
onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I, complexaanduiding 2354-A, —
appartementsindex 8, omvattende het: —

(i) *het achtduizend vijfhonderd vijftig/drieënvijftigduizend vijfhonderd vijftigste* —
(8550/53550ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit: —

1. *de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XB* —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 1 en 3, 3313 XJ Dordrecht, —
Maasdwarsstraat 1 tot en met 19 (oneven), 3313 GG Dordrecht, —
Maasstraat 36 tot en met 48 (even) en 3313 GN Dordrecht, —
Merwedestraat 7 tot en met 27 (oneven), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I –
nummer 2345, groot vijftientwintig are en één centiare; —
2. *de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden,* —
plaatselijk bekend 3313 XJ Dordrecht, Maasdwarsstraat 2 tot en met 22 —
(even), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 50, 50a en 52, 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 15 tot en met 33 (oneven) en 3313 XB —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 5, ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I –
nummer 2346, groot twintig are en achtenzeventig centiare; —
3. *de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XD* —
Dordrecht, Johannes Spaanstraat 2 tot en met 16 (even), 3313 GN —
Dordrecht, Merwedestraat 29 tot en met 53 (oneven) en 3313 XM —
Dordrecht, Wantijstraat 1 tot en met 13 (oneven), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2344, groot eenentwintig are en —
negenenzestig centiare; —
4. *de woningen en een bedrijfsruimte met erven, plaatselijk bekend 3313* —
XD Dordrecht, Johannes Spaanstraat 18 tot en met 40 (even), 3313 GP —
Dordrecht, Merwedestraat 55 tot en met 69 (oneven), 3313 XK —



- Dordrecht, Waalstraat 1 tot en met 33 (oneven) en 3313 XN Dordrecht, —
Wantijstraat 2 tot en met 20 (even), ten tijde van de splitsing in —
appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I —
nummer 2351, groot zesentwintig are en vijfenzestig centiare; —*
5. *de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XB Dordrecht, Johannes Spaanstraat 7 tot en —
met 29 (oneven), 3313 GG Dordrecht, Maasstraat 54 tot en met 68 —
(even), 3313 XK Dordrecht, Waalstraat 35 tot en met 51 (oneven) en —
3313 XM Dordrecht, Wantijstraat 22 tot en met 34 (even), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2280, groot eenentwintig are en —
zevenennegentig centiare; —*
6. *de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 1 tot en met 15 —
(oneven), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 31 tot en met 51 —
(oneven), 3313 XL Dordrecht, Waalstraat 28 tot en met 46 (even) en —
3313 GH Dordrecht, Maasstraat 70 tot en met 88 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2282, groot tweeëntwintig are en —
tweënvijftig centiare; —*
7. *de woningen en een bedrijfsruimte met schuren, erven en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XA Dordrecht, Develstraat 2 tot en met 16 —
(even), 3313 XC Dordrecht, Johannes Spaanstraat 53 tot en met 73 —
(oneven), 3313 GH Dordrecht, Maasstraat 90 tot en met 108 (even) en —
3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 27 tot en met 39 (oneven), ten tijde van —
de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2283, groot tweeëntwintig are en zestig —
centiare; —*
8. *de woningen en een bedrijfsruimte met erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en —
met 90 (even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 —
(oneven), 3313 XG Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en —
3313 XL Dordrecht, Waalstraat 14 tot en met 26 (even), ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 2348, groot tweeëndertig are en —
negeennegentig centiare; —*
9. *de woningen met erven, tuinen en paden, plaatselijk bekend 3313 XH —
Dordrecht, Lekstraat 2 tot en met 32 (even), 3313 GP Dordrecht, —
Merwedestraat 71 tot en met 117 (oneven), 3313 XL Dordrecht, —
Waalstraat 2 tot en met 10 (even) en 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 1 —
tot en met 11 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten —
kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie I nummer 2347, groot —
dertig are en zesenvijftig centiare; welk perceel gedeeltelijk is belast met —*



*zakelijke rechten van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de —
naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Services —
B.V., statutair gevestigd te Utrecht; —*

*10. de uitweg naar de Johannes Spaanstraat te Dordrecht, ten tijde van de —
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente —
Dordrecht, sectie I nummer 982, groot achtendertig centiare; —*

*(ii) het recht op het uitsluitend gebruik van zes (6) eengezinswoningen, twintig —
(20) benedenwoningen, negenentwintig (29) bovenwoningen en één (1) —
bedrijfsruimte op de begane grond, met bergingen, erven, tuinen en paden, —
plaatselijk bekend 3313 XE Dordrecht, Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 —
(even), 3313 XP Dordrecht, IJsselstraat 13 tot en met 25 (oneven), 3313 XG —
Dordrecht, Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en 3313 XL Dordrecht, —
Waalstraat 14 tot en met 26 (even), —*

*b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en eerste —
verdieping, met verder toebehoren, plaatselijk bekend **3313 XE Dordrecht**, —
Johannes Spaanstraat 90, —*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning —
bestemde onroerende zaak. —

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

B. Wijze van veilen —

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

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en —
3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —
inzet en afslag beide op drie maart tweeduizend eenentwintig in de veilingzaal van —
het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam —
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als —
omschreven in deze bijzondere voorwaarden. —

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip —
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in —
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- —
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de —
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt —
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens —
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- —
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE —
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig —
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. —

Tot en met zestien februari tweeduizend eenentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden —



Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden _____

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



5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag — wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch — overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de — door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht — de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en — ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____



10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, —
 verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem —
 vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid —
 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —
 van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als —
 ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal —
 van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: —
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en —
 - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
 waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. —
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
 van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
 nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
 zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

Afmijnen zonder afroepen —

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op —
 artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het —
 woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende —
 de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de —
 Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het —
 moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als —
 Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, —
 onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin. —

D. Begrippen —

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

a. Akte de command —

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
 contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
 afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —

b. Gunning —

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
 Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
 qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —

c. Website —

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
 de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
 gedaan. —

E. Verloop van de veiling —



1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____ dan de inzetsom. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____ ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____ bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____ Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____ opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____ het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____ met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____ Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____ lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____ hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____ geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____ een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____ het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____ door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____ 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____ rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____ executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van — beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het — proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin — wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of — zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, — steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of — afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de — koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen — behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren — te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor —



- herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij — ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de — koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na —

bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____ openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____ toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____ verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____ Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____ voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. — Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____ van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____ wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____ Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____ veilingkosten. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____ van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____ bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____ ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____ minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____ derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____ Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____ Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____ aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____ overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____



en/of _____

- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

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

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

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

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren hoofdsplitsing _____
("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier", statutair gevestigd te Dordrecht) alsmede _____
Vereniging van Eigenaren ondersplitsing ("Vereniging van Eigenaars Noorderkwartier _____
*Blok 8 (Johannes Spaanstraat 42 tot en met 90 (even), IJsselstraat 13 tot en met 25 _____
(oneven), Lekstraat 1 tot en met 31 (oneven) en Waalstraat 14 tot en met 26 (even) te _____
Dordrecht*", statutair gevestigd te Dordrecht) en het daaraan voorafgaande boekjaar _____



eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is —
bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 —
Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar —
voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo —
onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de —
reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de —
appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

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

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

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

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

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

Objectinformatie —

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving —

van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als ———
zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij ———
hem in gebruik is, danwel blijkt de akte van geldlening met hypotheekstelling op —
grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform —
het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo —
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met ———
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van ———
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper ———
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen ———
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder ———
tussenkoms van de rechter. ———

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede ———
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: ———
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan ———
(een) derde(n). ———

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale ———
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het ———
Burgerlijk Wetboek. ———

De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de ———
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan —
de Koper overgelaten. ———

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de ———
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale ———
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper —
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot —
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het —
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel —
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of ———
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, —
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige ———
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. ———

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het ———
Registergoed te bewerkstelligen. ———

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het ———
Registergoed. ———

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder ———
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. ———

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

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

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde — publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____ begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____ eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden — zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

Uitdrukkelijk wordt verwezen naar het feit dat bij exploit de dato tien december — tweeduizend twintig Stichting Woonbron per één juli tweeduizend eenentwintig het — recht van erfpacht op het appartementsrecht, plaatselijk bekend te 3313 XE — Dordrecht, Johannes Spaanstraat 90, heeft opgezegd. _____

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____ genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____ heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____ of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____ Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____ Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____ artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____ (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en — de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____ hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere — bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. _____ Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, — voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____ overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen — geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____ verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____ executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____ verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar: _____



- 1) het bepaalde voorkomende in de akte vestiging erfpacht op vijftien maart _____ tweeduizend zestien verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien maart tweeduizend zestien _____ in register Hypotheken 4, deel 67925, nummer 59, voor zover relevant woordelijk _____ luidend als volgt: _____

"A.3. KOOPOVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING _____

ERFPACHT TUSSEN DE WONINGCORPORATIE EN ERFPACHTER _____

*De Woningcorporatie heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een _____ schriftelijke overeenkomst gesloten, hierna te noemen "**koopovereenkomst**", tot _____ vestiging van de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter, op het Appartementsrecht, _____ waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te _____ worden gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld. _____*

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON. _____

De door Erfpachter aan de Woningcorporatie verschuldigde koopprijs (zijnde de _____ Uitgifteprijs, ook aangeduid als U) bedraagt TWEEËNTACHTIGDUIZEND _____ VIERHONDERD VIJFTIG EURO (€ 82.450,00) In dat bedrag is begrepen de _____ afkoopsom van de canon van de Erfpacht. _____

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt: _____

- *de marktwaaarde van het Appartementsrecht, zoals gelden ten tijde van het _____ sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, _____ vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper _____ als huurder zijn gebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel _____ zevenennegentigduizend euro (€ 97.000,00) ook aangeduid als **T1**; _____*
- *verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en _____ Koopgarantiebepalingen bedoelde koperskorting van vijftien procent (15%), _____ ofwel veertienduizend vijfhonderd vijftig euro (€ 14.550,00). _____*

De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het _____ Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond. _____

Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de _____ kwaliteitsrekeningen van Notariskantoor Van der Veen te Dordrecht. _____

De Woningcorporatie verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor _____ de betaling van de koopprijs. _____

B. ERFPACHT _____

1. Vestiging Erfpacht _____

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de _____ Woningcorporatie hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het _____ Appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als _____ afzonderlijk geheel te worden gebruikt (privé-gedeelte); _____

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard. _____

2. Bepalingen _____

Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen _____

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen _____

vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene —
versie Woningcorporaties één juli tweeduizendelf verleden op zeven februari —
tweeduizendtwaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare —
registers, in register Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel —
61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is —
als bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en —
aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen —
een onverbrekkelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte. —
Partijen verklaren dat Stichting Woonbron zal fungeren als Woningcorporatie, —
welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die —
bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die —
bepalingen. —

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend. —

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de —
Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Appartementsrecht begrepen —
rechten op de grond. de Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele —
duur van de Erfpacht. —

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het —
Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4. van de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen, bedraagt zevenenzeventig en vijf tiende procent —
(77,5%), ook aangeduid als **X%**. —
2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de —
volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times$ —
 $X\%$. —
Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het —
vorenstaande derhalve dat: —
 - **U** bedraagt: tweeëntachtigduizend vierhonderd vijftig euro (€ 82.450,00); —
 - **T1** bedraagt zevenennegentigduizend euro (€ 97.000,00); —
 - **X%** bedraagt: zevenenzeventig en vijf tiende procent (77,5%). —

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn —
van toepassing: —

- artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel van toepassing; —
- artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing; —
- artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder —
aanbiedingsplicht): wel van toepassing; —
- artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing; —

- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): —
niet van toepassing. —

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek —

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat: —

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid —
2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij —
Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving; —
- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet —
worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG); tenzij —
Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om —
hiervan af te wijken. —

Opzegging —

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. —

Gebruik —

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, —
zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van —
de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging ondererfpacht. —
In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het —
Appartementsrecht is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te —
worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk —
als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een —
gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. —

Onderhoud —

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het —
Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een —
en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen. —

Toestemming vervreemding en splitsing —

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van —
Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen —
de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is —
uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. —

Kwalitatieve verplichting —

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen —
een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking —
heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de —
Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in —
artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan —
op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden —
zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het —
Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen. " —

Enzovoorts _____

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

*Met betrekking tot bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke —
aard wordt verwezen naar voormelde akte van levering, op dertig december —
tweeduizend en twee voor mij notaris, verleden, waarvan een afschrift is —
ingeschreven ten gemelde kantore van gemelde Dienst op eenendertig december —
tweeduizend en twee in register Hypotheken 4 deel 40053 nummer 177, waarin —
woordelijk staat vermeld: _____*

Gemeentebepaling —

Artikel 6 —

*Indien Woondrecht dan wel haar eventuele rechtsopvolger de in deze akte —
begrepen registergoederen niet in zogenaamde Maatschappelijk Gebonden —
Eigendom (MGE) verkoopt of in erfpacht uitgeeft, maar de desbetreffende grond —
met opstallen verkoopt of in erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen —
normale marktprijzen, dan is Woondrecht dan wel haar rechtsopvolger aan de —
gemeente alsnog verschuldigd het verschil tussen de thans voor de blote eigendom —
per wooneenheid door Woondrecht betaalde koopsom ad vijfduizend —
zevenhonderd vijftachtig euro (€ 5.785,00) en negenduizend vijfhonderd —
negenentwintig euro (€ 9.529,00), zijnde de per prijspeil tweeduizend en twee met —
Woondrecht en de overige corporaties overeengekomen koopsom blote eigendom —
per wooneenheid. Laatstbedoelde koopsom wordt daartoe elk jaar per één januari —
verhoogd met het percentage gelijk aan het door burgemeester en wethouders —
jaarlijks per die datum vast te stellen prijsstijgingspercentage voor gronden in —
eigendom of erfpacht uit te geven door de gemeente. _____
Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing in geval Woondrecht dan wel —
haar rechtsopvolger, de registergoederen nadat deze zijn verkocht of in erfpacht —
uitgegeven in MGE-verband, op enig moment terugkoopt in het kader van de bij —
MGE van toepassing zijnde bijzondere voorwaarden (toepassing terugkoopbeding) —
en vervolgens alsnog de desbetreffende grond met opstallen verkoopt of in —
erfpacht uitgeeft tegen voor niet MGE-woningen normale marktprijzen casu quo —
niet in MGE-verband. _____*

Artikel 7 —

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die bij deze —
aanvaardt, het bepaalde in artikel 6 en het onderhavige artikel, bij levering —
van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de vestiging —
daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt —
genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in gemelde —
artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van het —
beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een —
direct opeisbare boete van vijftientwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten —
behoefte van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast —
nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te _____*



vorderen _____

- b. *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de _____ gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe _____ eigenaar of beperkt genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de _____ in lid a. van dit artikel bedoelde voorwaarden, als de in lid a. en het _____ onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen _____ aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks op verbeurte _____ van een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) _____ ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om _____ daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade _____ te vorderen. _____*
- Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de _____ gemeente het beding aan. ^m _____*

2) Soort/duur erfpacht: _____

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: _____

- het recht van erfpacht is door Stichting Woonbron per één juli tweeduizend _____ eenentwintig opgezegd (bijlage I); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en _____ Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties één juli _____ tweeduizend elf, verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. _____ W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten _____ kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register _____ Hypotheken 4, op zeven februari tweeduizendtwaalf in deel 61112 nummer _____ 137 (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling); _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht-/ _____ Maatschappelijk Gebonden Eigendom (M.G.E. Voorwaarden), zoals neergelegd _____ in een akte op drieëntwintig augustus negentienhonderd negenennegentig _____ verleden voor mr. M.J. van der Veen, destijds notaris te Dordrecht; _____
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant _____ geen toestemming aan Stichting Woonbron te vragen voor de overdracht van _____ het recht van erfpacht; _____

De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht _____ zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden _____ gepubliceerd; _____

- 3) het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 45, woordelijk _____ luidend: _____

"OMSCHRIJVING OPSTALBEPALINGEN _____

*wat het kadastrale perceel gemeente **Dordrecht**, sectie **I** nummer **2347** betreft _____ wordt verwezen naar voormelde akte van **achtentwintig december** _____*



negentienhonderd vijftien, waarin woordelijk staat vermeld: _____

"VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL" _____

Voorts is door partijen en na te noemen vennootschappen overeengekomen dat bij —
deze akte na te melden rechten van opstal zullen worden gevestigd. _____

Ter uitvoering van deze overeenkomsten verleent de gemeente respectievelijk de —
erfpachter bij deze zulks om niet aan: _____

- a. de naamloze vennootschap N.V. ENECO, gevestigd en kantoorhoudende te —
Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, hierna te noemen: ENECO, het —
zakelijk recht van opstal voor het hebben, onderhouden, vervangen, —
enzovoorts van leidingen en kabels - in na te melden voorwaarden —
omschreven als "de werken" - op en in de stroken grond, enzovoorts, zulks —
onder na te melden voorwaarden. _____

Voorwaarden vestiging zakelijk recht van opstal: _____

BEGRIPSBEPALINGEN _____

Artikel 1 _____

In deze voorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk —
gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 3; _____
2. het bedrijf: de N.V. ENECO; _____
3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht —
wordt gevestigd; _____
4. de overeenkomst; de door het bedrijf met de eigenaar te —
sluiten/gesloten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk —
recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met —
bijbehorende erfdienstbaarheden: _____
5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst; _____
6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij —
de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal —
te doen functioneren. _____

BELASTE STROOK _____

Artikel 2. _____

1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde —
gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het —
oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, —
onderhouden, verleggen, vervangen enzovoorts van de werken. _____
2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijke gebruik te maken of, te —
doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de —
eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden —
alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is. _____
3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal —
het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na —
overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op —
de in dit artikel bedoelde grond. _____

4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk _____ rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, _____ pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo _____ weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken. _____
5. Het bedrijf is verplichting in overleg met de eigenaar, pachter of _____ andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2 lid 1 _____ genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig _____ mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar _____ met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en _____ zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond. _____

Artikel 3. _____

1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het _____ volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een _____ en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten. _____
2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en _____ bijbehoren. _____
3. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten _____ waardoor: _____
 - a. de werken gevaar zouden kunnen lopen; _____
 - b. het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of _____ warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede _____ en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden _____ belet, belemmerd of geschaad; _____
 - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; _____
 - d. een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden _____ belemmerd. _____
4. De eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter, gerekend uit _____ het hart van leidingen casu quo kabels, zonder schriftelijke _____ toestemming nimmer zal weigeren: _____
 - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en _____ leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen _____ daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen _____ de grond (doen) in drijven; _____
 - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk _____ kunnen worden verwijderd; _____
 - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau _____ (normale agrarische bodembewerking daaronder niet _____ begrepen). _____

Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren _____ op gronden die, casu quo daaraan slechts voorwaarden verbinden _____ welke voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. _____
5. Indien het belaste perceel door (een)derde(n) wordt gebruikt, dan _____ zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst _____



(met bijbehorende tekeningen) en deze algemene voorwaarden in —
kennis stellen. —

6. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming —
van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit —
artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in —
artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling —
nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van —
het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor ongestoorde —
uitoefening van het recht noodzakelijk zijn. —

SCHADEVERGOEDING —

Artikel 4. —

1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige —
gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van —
door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden. —
2. Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de —
overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of —
andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen —
tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, —
een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt —
door hun opzet of grove schuld. —
3. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het —
bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf —
slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van —
de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden. —

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID en DUUR —

Artikel 5. —

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om —
onmiddellijk na ondertekening van de overeenkomst en na betaling van —
de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding al het nodige te —
verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de —
werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door —
het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. —

Artikel 6. —

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit —
deze Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n). —

Artikel 7. —

1. Het recht is altyddurend en niet opzegbaar. —
2. Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van —
boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing. —

Artikel 8. —

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 1 vervalt het recht —
zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf —
te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te —



- maken.* _____
2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane _____
overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen _____
royeren, waartoe de eigenaar aan het bedrijf machtiging verleent.* _____
 3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn _____
gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein _____
weer in behoorlijke staat brengen.* _____
 4. *In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde _____
kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, _____
nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.* _____

GESCHILLENREGELING _____

Artikel 9. _____

1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben _____
kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel _____
de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding _____
verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende _____
geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling _____
overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen _____
of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal _____
deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder _____
&en aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg _____
de derde.* _____
2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige _____
geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie _____
deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de _____
benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke _____
blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op _____
verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de _____
kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is _____
gelegen.* _____
3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als _____
bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de _____
kosten van het bindend advies komen.* _____
4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot _____
vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben _____
gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het _____
bepaalde in het eerste en tweede lid één/drie andere deskundige(n) _____
worden benoemd.* _____

KOSTEN _____

Artikel 10. _____

*De aan de vestiging van het recht verbonden kosten komen voor _____
rekening van Woondrecht.* _____

OVERGANGSBEPALINGEN _____



Artikel 11. _____

De eigenaar zal: _____

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft _____
ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten —
aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen _____
belemmeren. _____
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of _____
een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor _____
zorgdragen dat de in de desbetreffende overeenkomst melding _____
wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn _____
wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht _____
onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op —
vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds _____
op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan; _____
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL _____
B.V., gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Cappele aan den _____
IJssel aan het Rivium Quadrant 75, hierna te noemen: REDCAITEL, het _____
zakelijk het hebben, onderhouden, vervangen, enzovoorts van eidingen _____
en kabels - in de op dit recht van opstal betrekking hebbende _____
voorwaarden omschreven als "de werken"- op de stroken grond, _____
uitmakende gedeelten van de sub 120, 284, 317, 324, 373, 374, 375, _____
377, 379 en 380 gemelde kadastrale percelen gemeente Dordrecht, _____
sectie I nummers 1108-1109, sectie K nummers 8979, 8661 en 8612, _____
sectie M nummers 797, 799, 1805 en 1808 respectievelijk toebehorende —
aan de gemeente en de erfpachter, zoals schetsmatig is aangegeven op _____
de desbetreffende tekeningen, zulks onder dezelfde voorwaarden als _____
hiervoor vermeld inzake de ten behoeve van N.V. ENECO gevestigde _____
rechten van opstal met dien verstande dat voor N.V. ENECO gelezen _____
dient te worden REDCAITEL B.V.; _____

AANVAARDING _____

Mede verscheen voor mij, notaris: _____

mevrouw Johanna Christina Kouwenberg, secretaresse, wonende te 's- _____
Gravendeel, Kooystraat 23, geboren te Goes op negenentwintig juli _____
negentienhonderdzeventig, houdster van Nederlands paspoort, nummer _____
H146139 (afgegeven te Goes op twee juli negentienhonderdeenennegentig), _____
gehuwd, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de te _____
Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: N.V. ENECO voornoemd, _____
gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam aan de Rochussenstraat 200, de —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: REDCAITEL B.V. _____
voornoemd, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te Capelle aan den —
IJssel aan het Rivium Quadrant 75 en enzovoorts; _____
welke comparante verklaarde de verlening van gemelde rechten van opstal _____
ten behoeven van gemelde door haar vertegenwoordigende vennootschappen —



aan te nemen." _____

- 4) het bepaalde in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zes _____ november tweeduizend drie verleden voor mr. J. van der Veen, destijds notaris te _____ Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst _____ voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven november _____ tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 40260 nummer 47, _____ alsmede naar het bij die akte van hoofd- en ondersplitsing in appartementsrechten _____ van toepassing verklaarde splitsingsreglement, voor zover dit reglement niet is _____ gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

L. Energielabel _____

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

Volmacht _____

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

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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