

Griendwerkerstraat 36, ROTTERDAM



Appartement
Gebouwd in 1983
4 kamers

100 m² woonoppervlakte



Beschrijving

I.) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:

a)) het éénhonderddertien/vier honderd negentigste (113/490e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170, appartementsindex 2, uitmakende het vier honderd negentig/een duizend vier en veertigste (490/1.044e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht eindigende op een en dertig maart tweeduizend zeven en vijftig, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gebouwde opstallen, bestaande uit het flatgebouw met grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Imkerstraat 12 tot en met 22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30 tot en met 54 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 1334, groot zeven are en vijfendertig centiare; en

b. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, gelegen te 3068 GZ Rotterdam, Griendwerkerstraat 36;

II.) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 9, welk appartementsrecht omvat:

a.) het acht/vier honderd negentigste (8/490e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a I genoemde gemeenschap; en

b.) rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te Rotterdam, Griendwerkerstraat (ongenummerd); de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon is tot een en twintig april tweeduizend drie en dertig afgekocht. Ten tijde van de afkoop bedroeg de canon zeven honderd zestien euro en acht en negentig eurocent (€ 716,98), hierna (tezamen) ook te noemen: Registergoed, alsmede alle roerende zaken zoals bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op www.veilingbiljet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 24 februari 2026
Inzet	dinsdag 24 februari 2026 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 24 februari 2026 vanaf 13:30

Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl
Behandelaar	afdeling veilingen
Bezichtiging	Niet mogelijk
Lasten	OZB, € 185,35 jaarlijks Rioolrecht, € 302,20 jaarlijks Waterschapslasten, € 62,98 jaarlijks mutatiekosten vve, € 116,23 jaarlijks



Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1983
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	100 m ²
Woninginhoud	112 m ³
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	I) gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 5; II) gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 9



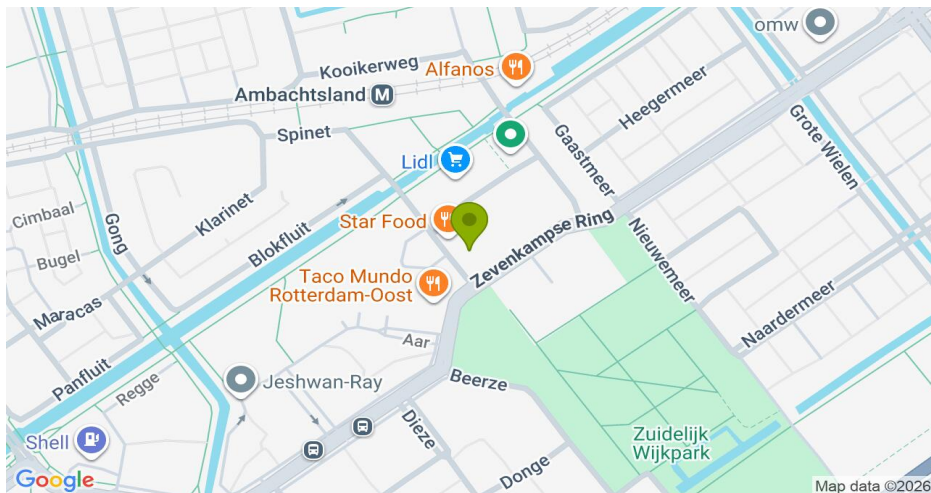
Financieel

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden

Bijzonderheden

De bank en de notaris geven geen garantie dat de in deze advertentie opgenomen informatie m.b.t. de indeling van het registergoed (aantal (slaap) kamers/ inhoud en oppervlakte wonen e.d.) correct is; een en ander is gebaseerd op de gegevens van derden en komt voor rekening en risico van de koper. Koper kan op geen enkele wijze hieraan enige rechten ontleenen.



Bijlage

46867_(uittreksel) Veilingvoorwaarden Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam (digitaal afschrift).pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2025.000836.01

(uittreksel)

**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING
VEILINGVOORWAARDEN**

(inzake executoriale verkoop Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam)

Heden, drieëntwintig januari tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Petra—
van Biezen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr.
Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging—
Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder—
de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte.
De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig—
en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de—
hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE
2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de—
Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven—
woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**—
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**—
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**—
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals—
vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien—
verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van—
welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers—
op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer—
129;
 - **Betaaldatum:**—
de uiterste datum waarop de Koper al zijn
(betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst—
moet zijn nagekomen;



B

- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op twee oktober tweeduizend negentien voor mr. M.H. Daams, notaris te Papendrecht, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizend negentien in deel 76605 nummer 42 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkooft of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
(i). een waarnemer van die notaris;
(ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
(iii). een ambtsoptvolger of een protocooloptvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**



- de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
enzovoorts..., ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
 - **Registergoed:**
 - (i). de in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoederen; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaken aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met de registergoederen te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
 - **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - **Registratienotarissen:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
 - **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
 - **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
 - **Verkoper:**
de naamloze vennootschap: **ASN Bank N.V.**, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht, Croeselaan 1, postcode 3521 BJ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338, voorheen genaamd: de naamloze vennootschap: de Volksbank



- N.V., tevens handelend onder de naam BLG Wonen, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen een akte van levering op twee oktober tweeduizend negentien voor mr. M.H. Daams, notaris te Papendrecht, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizend negentien in deel 76534 nummer 134, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
- III. HET HYPOTHEEKRECHT**
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene



- voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdzevenenzeventigduizend tweehonderd euro (€ 177.200,00), te vermeerderen met het bedrag van negenenzeventigduizend zevenhonderdveertig euro (€ 79.740,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdzesenvijftigduizend negenhonderdveertig euro (€ 256.940,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar - tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.
- IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN**
1. Op het Registergoed is door de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars van Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, executoriaal beslag gelegd, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twintig januari tweeduizend vijftentwintig in deel 88624 nummer 63, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.
- V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de



- wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
- a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 - c. ten laste van het Registergoed voormeld beslag is gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.



VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoopster aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag, 24 februari 2026 vanaf dertien uur dertig minuten (13:30) uur.**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.

3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.

4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
- b. dat - uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN



1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **BA**, complexaanduiding **3170-A**, appartementsindex **5**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het éénhonderddertien/vier honderd negentigste (113/490e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170, appartementsindex 2, uitmakende het vier honderd negentig/een duizend vier en veertigste (490/1.044e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht eindigende op een en dertig maart tweeduizend zeven en vijftig, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gebouwde opstallen, bestaande uit het flatgebouw met grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Imkerstraat 12 tot en met 22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30 tot en met 54 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 1334, groot zeven are en vijfendertig centiare; en



- b. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, gelegen te 3068 GZ **Rotterdam, Griendwerkerstraat 36;**
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **BA**, complexaanduiding **3170-A**, appartementsindex **9**, welk appartementsrecht omvat:
- a. het acht/vier honderd negentigste (8/490e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a I genoemde gemeenschap; en
- b. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te **Rotterdam, Griendwerkerstraat** (ongenummerd);
- de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon is tot een- en twintig april tweeduizend drie en dertig afgekocht. Ten tijde van de afkoop bedroeg de canon zeven honderd zestien euro en acht en negentig eurocent (€ 716,98).
- De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht bij een akte van splitsing in appartementsrechten op dertig december negentienhonderdvijf en tachtig voor Mr Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op dertig december negentienhonderdvijf en tachtig in deel 8931 nummer 17. De akte van splitsing in appartementsrechten is opgeheven, waarna een hersplitsing in appartementsrechten plaats vond op zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van Mr H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 10.
- Vervolgens zijn de appartementsrechten ondergesplitst bij akte op zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van genoemde notaris Breedveld, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 7.



- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn nadien niet meer gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per een januari tweeduizend zesentwintig een voorschotbijdrage verschuldigd van driehonderdzeventien euro en achtentwintig eurocent (€ 317,28) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per veertien januari tweeduizend zesentwintig achtduizendnegentien euro en tweeënzeventig eurocent (€ 8.019,72).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per heden verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 vijfduizend achthonderdzevenenzeventig euro en vier eurocent (€ 5.877,04).
- Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijnde per een januari tweeduizend zesentwintig een bedrag van vierduizend vierhonderdénenveertig euro en zesenvijftig eurocent (€ 4.441,56). Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de



- Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.
- De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.
- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.3 De gemeenschap waarvan het Registergoed onderdeel uitmaakt is een zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.
- 1.4 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht ontstaan bij een akte uitgifte in erfpacht, op twintig september negentienhonderd vijf en tachtig voor genoemde notaris Van Eijck verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op twintig september negentienhonderd vijf en tachtig in deel 8796 nummer 17.
- 1.5 Bedoeld recht van erfpacht en de toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn nimmer gewijzigd.
- 1.6 De verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon is tot een en twintig april tweeduizend drie en dertig afgekocht. Ten tijde van de afkoop bedroeg de canon zeven honderd zestien euro en acht en negentig eurocent (€ 716,98).
- 1.7 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing:
- a. de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam – hierna aan te duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari negentienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1; en
 - b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals nader vermeld in de in Artikel 1.4 vermelde akte.



Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2



4.2

vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15—
lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en
beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt
verwezen naar:

- a. de akte van levering op twee oktober tweeduizend negentien voor
mr. M.H. Daams, notaris te Papendrecht, verleden, ingeschreven—
ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op twee oktober—
tweeduizend negentien in deel 76534 nummer 134;
- b. een akte hersplitsing in appartementsrechten plaats vond op—
zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van Mr
H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden,—
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de—
openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op—
achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 10;
- c. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zeventien—
mei tweeduizend een voor een waarnemer van genoemde notaris
Breedveld, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register—
hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172—
nummer 7;
- d. de akte uitgifte in erfpacht, op twintig september—
negentienhonderd vijf en tachtig voor genoemde notaris Van—
Eijck verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor—
het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register
hypotheek 4 op twintig september negentienhonderd vijf en—
tachtig in deel 8796 nummer 17, waarin onderneer woordelijk
staat vermeld:

"De comparanten verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht is
geschied:

- a. voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, onder de—
Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van—
onroerend goed van de gemeente Rotterdam - hierna aan te—
duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij
besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari—
negentienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op



- vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1; en
- b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden:
- Artikel 1.
- In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan wel voor de volksgezondheid.
- Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de verontreinigde grond of het beheersen van schadelijke effecten van die grond, worden door partijen in gezamenlijk overleg genomen.
- Artikel 2.
- 1 In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunne de betalingstermijnen van de canon worden afgekocht en wel:
- a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waarover de canon verschuldigd is naar een bedrag van f.3.566.000.-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutatatum een en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig. Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen bedragen de afkoopsommen respectievelijk f.1.060.000.-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN) en f.2.506.000.-- (zegge: TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN). De verschuldigde vergoeding voor het hierna te vestigen recht van overbouwing en overluifeling wordt geacht in de totale afkoopsom



P

- te zijn begrepen.
- b. voor de overige betalingstermijnen op het tijdstip dat die betalingstermijnen voor het eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te komen voorwaarden.
2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon in het geval van afkoop uitsluitend worden herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde periode van de vijftig erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.

Artikel 3.

1. in aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht:
- a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaarheden rusten te bebouwen overeenkomstig het door de erfpachter casu quo diens architect op drie en twintig november negentienhonderd een en tachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder B2/1288/81 is ingeschreven, een en ander met inachtneming van de door genoemde dienst bij het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpassing van bedoeld bouwplan;
- b. de ingeolge het door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan en/of volgens de door partijen te waarmaken en aan de akte te hechten tekening onbebouwd blijvende grond naar genoegen van burgemeester en wethouders in ordelijke staat te houden;
- c. het onroerend goed voor de duur van het erfpachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor geen ander doel dan voor het stichten daarop van maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter bruto



- vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten, eenduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak ruimten oorinstellingen en drie en vijftig premie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen verdiepingen;
- d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te doen exploiteren als premiehuurwoningen;
- e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te bouwen winkels, wat betreft de branches, de goedkeuring van de gemeente; aan gegadigden, die door de gemeente van hun huidige vestiging worden verdreven, zal op voordracht van de gemeente voorrang moeten worden verleend;
- f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepalingen van het Besluit inzake het Sociaal Vestigingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de door burgemeester en wethouders voor de huurder casu quo gebruikers verplicht gestelde bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde besluit mochten voortvloeien, in de met huurders casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers door burgemeester en wethouders daartoe zijn verplicht;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de ontheffing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen geen andere zijn dan het te stellen van financiële eisen.

Artikel 4.

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de navolgende regeling van kracht:



- a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen als complex aan te kopen;
- b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerste aankoop;
- c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet, of indien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft later verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning;
- d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehouden met de gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de nog niet-verschenen betalingstermijnen van de canon;
- e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen één maand na het begin van de onderhandelingen geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient binnen twee maanden daarna, aan de hand van uitspraken van drie deskundigen, een advies-koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen ter kennis worden gebracht. In dat geval is het bepaalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van bedoeld artikel voortkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord "advies-koopprijs". De kosten van het advies van de deskundigen zullen ten laste komen van de gemeente;
- f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich niet



P

kunnen verenigen met de onder e bedoelde advies-
koop prijs, dienen zij de ander casu quo elkaar daarvan
te berichten binnen één maand nadat bedoelde advies-
koop prijs ter kennis is gebracht van partijen.
Terstond na het verstrijken van die termijn heeft de
erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te
verko pen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een
waarde die niet lager is dan bedoelde advieskoop prijs,
hetzij afzonderlijk per woning.

Artikel 5.

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 van de
Algemene Bepalingen zullen Burgermeester en Wethouders
in geval de erfpachter wenst over te gaan tot splitsing of
ondersplitsing van het erfpachtsrecht:

- a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming
verlenen, mits de concept-akte van splitsing en het
daarbij behorende reglement in overeenstemming
zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte;
- b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden;
- c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening
houden met eventueel ter zake van het onroerend goed
bestaande verschillen betreffende de grondwaarde.

Artikel 6.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van
de Algemene Bepalingen zullen Burgermeester en
Wethouders de in genoemd artikel bedoeld boete niet
eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per
aangetekende brief in de gelegenheid hebben gesteld
binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal
twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen.

Artikel 7.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 33 van
de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het einde
van het erfpachtsrecht aanspraak kunnen maken op
vergoeding van de waarde van het onroerend goed,
exclusief de grond.

Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter



P

in onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ouderdom, de staat van gebruik, onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen.

Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden gekort.

Indien de partijen niet tot overeenstemming komen over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal deze bij wijze van bindend advies worden vastgesteld door drie deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mogelijk onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende woorden "herzien canon" wordt gelezen het woord "vergoeding".

Artikel 8.

Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op nader overeengekomen plaatsen in het onroerend goed een transformatorruimte en een stadsverwarrruimte met ventilatiekanalen voor eigen rekening in te richten en te onderhouden;

deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn, terwijl uitsluitend aan personeelsleden van het bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan deze leidingen te verrichten; de erfpachter is ten slotte verplicht op eerste aanzegging van de directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaamheden aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te voeren.

In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende



P

resterende gedeelten van de kadastrale percelen —
gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als
lijdend erf en ten behoeve van het aan de erfpacht in —
erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale —
percelen, als heersend erf, een erfdiensbaarheid van —
overluiding, met en zonder de daarbij behorende —
steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale —
uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige overluiding-
- aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel 3-
sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan-
de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van-
de onderhavige percelen. —

2 ten laste van de aan de gemeente toebehorende-
resterende gedeelten van de kadastrale percelen —
gemeente Rotterdam sectie BA nummer 101 en 720, als-
lijdend erf en ten behoeve van de aan de erfpachter in —
erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale —
percelen, als heersend erf, een erfdiensbaarheid van —
overbouw met en zonder de daarbij behorende —
steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale —
uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige overbouw-
- aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel 3-
sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan-
de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van-
de onderhavige percelen. Tenslotte wordt ten deze nog-
verwezen betreffende de vluchtdoer op de verdieping —
van wijkaccommodatie "De Scheg", te Rotterdam —
Zevenkamp, uitkomende op de loopstraat gelegen op de-
eerste verdieping van het bij deze akte gesplitste —
gebouw naar een overeenkomst de dato acht november-
negentienhonderd vijf en tachtig door Zevenkamp-1 —
gesloten met de gemeente Rotterdam luidende als volgt:

- a. De betreffende vluchtdoer, welke uitsluitend —
eclectisch kan worden geopend, moet voldoen aan de —
eisen die gedelgd door de Brandweer Rotterdam, welke-
hiervoor schriftelijk haar toestemming moet geven; —
- b. mocht in de toekomst de toestemming van —



P

- genoemde Brandweer, om welke reden dan ook, vervallen en de betreffende deur ten gevolge hiervan verwijderd moeten worden, dan dient dit door en voor rekening van Gemeente Rotterdam te geschieden terwijl een en ander aangaande de eigendommen van Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I dient te worden voorgelegd;
- c. de beheerder casu quo gebruiker van de wijkaccomodatie dienen door Gemeente Rotterdam schriftelijk te worden geïnstrueerd betreffende het gebruik van de vluchtduur, hetgeen uitsluitend in geval van nood dient te geschieden;
- d. Gemeente Rotterdam is aansprakelijk voor alle overlast en schade aan eigendommen van Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I en/of haar rechtsoptvolgers, welke voortvloeit uit het gebruik van de betreffende vluchtduur en zal in geval van overlast en/of schade onverwijld de benodigde maatregelen treffen, welke leiden tot direct herstel van de schade casu quo tot opheffing van de overlast.
- e. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere



P

- bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van



- het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9
- Bodeminformatie
De bodeminformatie met betrekking tot het onderhavige perceel casu quo nabijgelegen percelen is volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie is in te zien op de Website.
 - Fundering
De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige Registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:
<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=c91a1275e1e64f5cbc50cdf0308a42fc>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige Registergoed is in te zien op de Website.
- De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van bovenstaande informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de informatie te controleren. Aan de (op de Website gepubliceerde) informatie verstrekt door derden kunnen geen rechten ontleend worden.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.



5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.

6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.

6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.

6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.

6.7 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.



- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de



- nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**



- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE-2017 - niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens - in geval van de Onderhandse Verkoop - de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in



- artikel 12 lid 4 AVVE 2017. _____
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en: _____
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn _____
ingeschreven op het Registergoed; en/of _____
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben _____
gelegd op de Koopprijs; en/of _____
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht _____
ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of _____
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als _____
gevolg van de Verkoop; _____
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld _____
in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor _____
de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft _____
voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke _____
betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als _____
een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel _____
12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring _____
met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. _____
Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot _____
opschorting van enige betalingsverplichting. _____
- Artikel 11 Aflevering** _____
- In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt _____
het volgende: _____
- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed _____
wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017. _____
 - 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het _____
zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; _____
ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het _____
uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund. _____
 - 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het _____
bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te _____
verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en _____
kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te _____
verschaffen tot de Onroerende Zaak. _____
 - 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of _____
immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder _____
mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende _____



B

- Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht



- indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registragoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of



2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulk met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
 - 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
 - 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
 - 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
 in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende



P

- gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voorzover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper



- een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij
aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige
afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te
ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de
Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel
13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan
de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de
Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de
Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het
Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende
(geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper
verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de
Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van
verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende,
de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt,
alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken
overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en
redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig
recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te
lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter
zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in
Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als
bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de
Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke
Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot
het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening
van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de
Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de
Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens
recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de
Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een



- daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met
gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond
van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van
respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper
jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden
schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat
de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van
respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper.
Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in
ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van
de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake
van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te
ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het
bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige
toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op
verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade,
kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de
Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven
aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met
inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de
command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te
dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te
wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het
feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van
diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als
bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt
beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel
26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van



Blad 36

- toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voortgeheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper - alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke



P

Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende terzake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de



- Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld - in elk van de volgende gevallen:



1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.
- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot



- voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.
- Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**
- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de



- Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.
- Artikel 18 Errata AVVE 2017**
De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.
- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft



P

- ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
- (einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.
Dit geldt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).
- 18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
- 18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)
met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
(einde).



P

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft



- de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de —
notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde —
processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader: —
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van —
de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen —
kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen —
opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam —
zal oordelen in het kader van de uitvoering van de —
Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing: —
 1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en —
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de —
Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is —
overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8. —
De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn —
verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de —
volgende bepalingen van toepassing: —
 1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende —
volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie —
als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel —
3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde —
bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te —
vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende —
volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de —
notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de —
Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of —
verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de —



- betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
 7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.
- Artikel 21 Energielabel**
- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.
- Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**
- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.
- Artikel 23 Woonplaatskeuze**
- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden



B

X.

1.

als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

Thans verscheen voor mij, notaris: _____
enzovoorts, _____

handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde: _____

a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris; _____

b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en _____

c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris. _____

2.

De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris. _____

3.

Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht. _____

SLOT

Slotverklaring van de comparant _____

De comparant heeft ten slotte nog verklaard: _____

1.

dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte; _____

2.

dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en _____

3.

dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte. _____

Slotverklaring van de notaris _____

De comparant is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN PROCES-VERBAAL _____

De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld. _____

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de _____



Dossnr. PB/2025.000836.01

B

Blad 47

inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden —
zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend —
door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door —
mij, notaris, om twaalf uur vierenvertig minuten (12:44).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



Handwritten signature of the notary

Bijlage

46867_akte deel 8796 nr 17.pdf

Dagregister		Bewering	In bewering genomen	De bewaarder	0776 17 76
Goed	Nr.				
688	9233	Rotterdam	20 SEP. 1985	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten: 17 76]</i>
		In het v.l.j. te volgen bled(en) zonder			

Aantekeningen:

Uitg. erf + adn. 38450

erf km 31-3-2057

1x

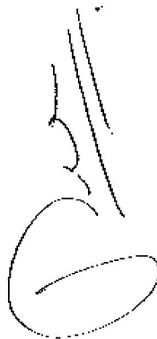
2x

2x

Heden twintig september negentienhonderd vijf en tachtig verschenen voor mij, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria, van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam: de heer Hendrik Dedert, ambtenaar ter secretarie der gemeente Rotterdam, wonende te Rotterdam, ten deze volgens zijn verklaring die gemeente vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de Burgemeester van de gemeente Rotterdam krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 van de gemeentewet en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam genomen in zijn openbare vergadering van vijf september negentienhonderd vijf en tachtig, ter ene zijde, en de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende te Hendrik Ido Ambacht, ten deze handelende als schriftelijk lasthebber van: 1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo), gevestigd te Rotterdam, en 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V., gevestigd te Rotterdam, blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke akte, na voor echterkenning overeenkomstig de wet, aan deze minute is gehecht, ter andere zijde. De comparant ter ene zijde, handelende in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde in erfpacht uit te geven aan de B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo) en Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V., hierna tezamen te noemen "de erfpachter", voor welke vennootschappen de c a

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF
door mij, Mr René Albertus
Spit, kandidaat-notaris, als
waarnemer van Mr Herman Maarten
Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te
Rotterdam, op 18 mei 2001.
(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr
Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld,
notaris met plaats van vestiging te
Rotterdam, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.



- 2 -

parant ter andere zijde, handelende als gemeld, verklaarde
in erfpacht aan te nemen: -----

drie percelen grond gelegen te Rotterdam in de wijk Rot-
terdam-Zevenkamp, uitmakende die gedeelten, ter gezame-
lijke grootte van ongeveer zeven en veertig aren dertig
centiaren, van de kadastrale percelen gemeente Rotterdam
sectie BA nummers 101 en 720, zoals ter plaatse zijn ---
aangeduid en zoals na kadastrale uitmeting ten name van
de erfpachter zullen worden gesteld. -----

zulks ten behoeve van de bouw van drie en vijftig premie-
huurwoningen en ongeveer vierduizend negenhonderd vierkante
meter bedrijfs- en installingsruimte in de onderbouw, zulks
voor het tijdvak ingegaan zijnde een en dertig maart negen-
tienhonderd twee en tachtig en eindigende een en dertig ---
maart tweeduizend zeven en vijftig en onder de verplichting
voor de erfpachter tot betaling aan de gemeente Rotterdam -
van een canon van TWEEHONDERD EEN EN ZESTIG DUIZEND NEGEN-
HONDERD VIJFTIG GULDEN (f. 261.950, --) per jaar; van deze ---
canon heeft een bedrag van EENHONDERD NEGEN EN ZEVENTIG ---
DUIZEND ACHTHONDERD GULDEN (f. 179.800, --) betrekking op de
bedrijfs- en installingsruimte en een bedrag van TWEE EN ---
TACHTIG DUIZEND EENHONDERD VIJFTIG GULDEN (f. 82.150, --) op
drie en vijftig premie-huurwoningen. -----

De comparanten verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht -
is geschied: -----

a. voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, onder
de Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van
onroerend goed van de gemeente Rotterdam - hierna aan te
duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij -
besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari
negentienhonderd een en tachtig, welk besluit is gewij-
zigt in zijn vergadering van negentien augustus negen-
tienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op -
vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tacht-
tig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, -
bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te ---

Bewaring:	Debewaarder:	0376 13 75
Rotterdam	<i>[Handwritten Signature]</i>	SECRET 8 vervolgblad

- 3 -

Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1, verklarende de comparant ter andere zijde, dat de door hem vertegenwoordigende vennootschappen met die Algemene Bepalingen bekend zijn en daarvan geen nadere omschrijving verlangen: -----

B. onder de navolgende bijzondere voorwaarden: -----

Artikel 1.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan wel voor de volksgezondheid. -----

Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de verontreinigde grond of het beheersen van schadelijke effecten van die grond, worden door partijen in gezamenlijk overleg genomen. -----

Artikel 2.

1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunnen de betalingstermijnen van de canon worden afgekocht en wel: -----

a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedurende de eerste vijftig erfpachtersjaren waarover de canon verschuldigd is naar een bedrag van -----

f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutatatum één en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig. ---

Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen ---

bedragen de afkoopsommen respectievelijk -----

f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN). -----

De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te vestigen rechten van overbouwing en overluideling worden geacht in de totale afkoopsom te zijn be-

-
 D. voor de overige betalingstermijnen op het tijdstip
 dat die betalingstermijnen voor het eerst ver-
 schuldigd worden tegen nader overeen te komen
 voorwaarden.
2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in Artikel 17
 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon in het
 geval van afkoop uitluitend worden herzien op het
 tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel be-
 doelde periode van de vijftig erfpachtsjaren ver-
 strijkt. Bij deze herziening blijft hetgeen is vast-
 gesteld in Artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalin-
 gen buiten toepassing.
- Artikel 3.
1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter zake in
 artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de erfpach-
 ter verplicht:
- a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de grond
 waarop de hierna te vestigen erfdienstbaarheden
 rusten te bebouwen overeenkomstig het door de erf-
 pachter casu quo diens architect op drie en twin-
 tig november negentienhonderd één en tachtig bij
 de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam inge-
 diende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder num-
 mer B2/1288/81 is ingeschreven, en en ander met
 inachtname van de door genoemde dienst bij het
 verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpas-
 singen van bedoeld bouwplan;
- b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en Woning-
 toezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan en/of
 volgens de door partijen te waarmerken en aan de
 akte te hechten tekening onbebouwd blijvende grond
 naar genoegen van burgemeester en wethouders in
 ordelijke staat te houden;
- c. het onroerend goed voor de duur van het erfpachts-
 recht aan te wenden en te gebruiken voor geen an-

Bewaring:

De bewaarder:

Rotterdam

079

17

76

...L... van olijblad

- der doel dan voor het stichten daarop van maximaal
erieduizend negenhonderd vierkante meter bruto --
vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten, eenzijdig
vierkante meter bruto vloeroppervlak ruimten voor
instellingen en drie en vijftig premie-huurwoning-
gen op de eerste en hoger gelegen verdiepingen; --
d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te
doen exploiteren als premie-huurwoningen; -----
e. voorts behoeven de aangevestigde vestigingen in de te --
bouwen winkels, wat betreft de branches, de goed-
keuring van de gemeenteraad aan geadviseerde, die door
de gemeente van hun huidige vestiging worden ver-
dreven, zal op voordracht van de gemeente voorrang
moeten worden verleend; -----
f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers zul-
len -- zo nodig -- worden getoetst aan de bepalingen
van het Besluit inzake het Sociaal Vestigingsbe-
leid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Rot-
terdam, een en ander ter beoordeling van burge- --
meester en wethouders; -----
g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn ver- --
plicht de door burgemeester en wethouders voor de
huurders casu quo gebruikers verplicht gestelde --
bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde be-
sluit mochten voortvloeien, in de met huurders --
casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op --
te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan
voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers --
door burgemeester en wethouders daartoe zijn ver-
plicht; -----
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen
van hetgeen in lid 1 onder a, b en c van dit artikel
is bepaald. Zij kunnen bij de ontheffing hieraan na-
dere voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen --
geen andere zijn dan het stellen van financiële ei-
gen.

Artikel 4:

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de navolgende regeling van kracht:

- a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen als complex aan te kopen;
- b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerste aankoop;
- c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet, of indien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen, hetzij per complex/-deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning;
- d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehouden met dat gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de nog niet verschenen betalingstermijnen van de canon;
- e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen één, maand na het begin van de onderhandelingen geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient binnen twee maanden daarna, aan de hand van uitspraken van drie deskundigen, een advies-koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen ter kennis worden gebracht. In dat geval is het bepaalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkort van toe-

Bewering:	Rotterdam	Debewaarder:	<i>[Handwritten Signature]</i>	0796 12 77
			derde... vervolgbad	

- 7 -

passing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van bedoeld artikel voorkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord "advies-koop-prijs". De kosten van het advies van de deskundigen zullen ten laste komen van de gemeente; -----

f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich niet kunnen verenigen met de onder e bedoelde advies-koop-prijs, dienen zij de ander oas quo elkaar daarvan te berichten binnen één maand nadat bedoelde advies-koop-prijs ter kennis is gebracht van partijen. -----

Terstond na het verstrijken van die termijn heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een waarde die niet lager is dan bedoelde advieskoop-prijs, -- hetzij afzonderlijk per woning. -----

----- Artikel 5. -----

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wethouders in geval de erfpachter wenst over te gaan tot splitsing of ondersplitsing van het erfpachtsrecht: -----

a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming verlenen, mits de concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement in overeenstemming zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte; -----

b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden; -----

c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening houden met eventueel ter zake van het onroerend goed bestaande verschillen betreffende de grondwaarde. -----

----- Artikel 6. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wethouders de in genoemd artikel bedoelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per aangetekende brief in de gelegenheid hebben gesteld binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal twee maanden als-

naar zijn verplichtingen na te komen.

Artikel 7.

In afwijking van hetgeen in vastgesteld is in artikel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht aanspraak kunnen maken op vergoeding van de waarde van het overgeerd goed, exclusief de grond.

Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van onder meer de stabiliteit, de oordelen, de staat van gebruik, de onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen.

Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden gekort.

Indien de partijen niet tot overeenstemming komen over de omvang van voorebedaalde vergoeding zal deze bij wijze van bindend advies worden vastgesteld door drie deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mogelijk onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende woorden "heezlene canon" wordt gelezen het woord "vergoeding".

Artikel 8.

Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op nader overeengekomen plaatsen in het overgeerd goed een transformatorruimte en een stadsverwarmingsruimte met ventilatiekanalen voor eigen rekening in te richten en te onderhouden.

Deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed geventileerd zijn: in bedoelde ruimten mogen slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn, terwijl uitsluitend aan personeelsleden van dat bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan deze

Bewaring: Rotterdam	De bewaarder: 	0796 17 78 vierde 88 vervolgblad
- 9 - leidingen te verrichten; de erfpachter is ten slotte --- verplicht op eerste aanzegging van de directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door deze noodzakelijke geach- te onderhoudswerkzaamheden aan deze ruimten en de venti- latiekanalen uit te voeren. ----- Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, - te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden: ----- 1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende resterende gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente --- Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als lijdend erf en ten behoeve van het aan de erfpachter bij deze in --- erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale perce- len, als heersend erf, wordt bij deze gevestigd een erf- dienstbaarheid van overluideling met en zonder de daar- bij behorende steunpunten, een en ander voor zover na -- kadastrale uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige -- overluideling - aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt -- boven de aan de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van de onderhavige percelen. ----- 2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende resterende gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente --- Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als lijdend erf en ten behoeve van de aan de erfpachter bij deze in erf- pacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale percelen, als heersend erf, wordt bij deze gevestigd een erf- --- dienstbaarheid van overbouwing met en zonder de daarbij behorende steunpunten, een en ander voor zover na kada- strale uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige over- bouwing - aangebracht overeenkomstig het hiervoor in --- artikel 3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van de onderhavige percelen. ----- Nog verklaarden de comparanten dat, ter zake van de onder- havige uitgifte in erfpacht, omzetbelasting verschuldigd -- is, aangezien het in erfpacht uitgegeven perceel door de --		
Hypotheek nr. 48 Wet van 26 februari 1947, S.N. 1380 4102027		

- 10 -

gemeente Rotterdam als ondernemer is bouwrijp gemaakt, ---
zijnde geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de
gemeente Rotterdam de in erfpacht uitgegeven percelen niet
als bedrijfsmiddel heeft gebruikt en dat zij derhalve een
beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting in-
gevolge artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen
van Rechtsverkeer. -----
Ten aanzien van de berekening van de omzetbelasting ver-
klaarde de comparant ter ene zijde, dat de waarde van het
in erfpacht uitgegeven perceel grond bedraagt DRIE MILJOEN
DRIEHONDERD TACHTIG DUIZEND GULDEN (f. 3.380.000,--), van --
welk bedrag EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN -----
(f. 1.060.000,--) betrekking heeft op de premie-huurwoningen
en TWEE MILJOEN DRIEHONDERD TWINTIG DUIZEND GULDEN -----
(f. 2.320.000,--) op de bedrijfs- en instellingsruimte. ---
Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als ge-
meld, dat de erfpachter gebruik heeft gemaakt van de moge-
lijkheid tot afkoop van de betalingstermijnen der erf- ---
pachtsaan zoals hiervoor in artikel 2 is vermeld; zijnde
de in dat artikel genoemde totale bedrag ad DRIE MILJOEN --
VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN (f. 3.566.000,--) --
door de erfpachter aan de gemeente voldaan te weten door de
Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo B.V.)
een bedrag groot EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN -----
(f. 1.060.000,--) zijnde de afkoopsom voor de woningen en --
door Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V. een bedrag ---
groot TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN -----
(f. 2.506.000,--) als afkoopsom voor de bedrijfs- en instel-
lingsruimte. -----
Kiezende de comparant ter ene zijde te dezen voor de ge-
meente Rotterdam domicilie ten stadhuijs van die gemeente --
en de comparant ter andere zijde ten kantore van de nota- --
ris, bewaarder dezer minuut. -----
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----
----- WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd

Bewaring:	De bewaarder:	0796 17 79
Rotterdam		...rijdende... vervolgblad

- 11 -

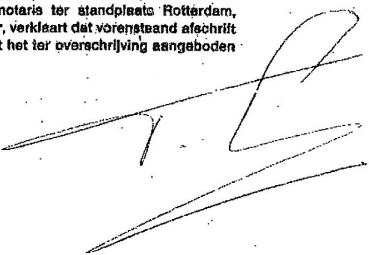
dezer akte vermeld. -----
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ver-
 schenen personen hebben deze eenparig verklaard van de in-
 houd van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige
 voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
 Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de com-
 paranten en mij, notaris, ondertekend. -----
 (Getekend:) H. Dedert; F. Overhand; T. van Eijck. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
 w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar
 Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam,
 verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande
 akte vermeld, in de zin van de Wet voorkeursrecht
 gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex
 artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van
 die Wet.

w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar
 Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam,
 en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift
 gensteld is met het ter overschrijving aangeboden
 stuk.



Bijlage

46867_HYP4 dl 21172 nr 7 reeks ROTTERDAM.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	21172	7	44
Rotterdam	18. Mei 201 14.20		met 14 vervolgbladen		
Aantekeningen: TEK N.R. 41142 18					
D: 5-5610131604 Kadaster					
51532271.h201b/cvh <u>Ondersplitsing Woningen</u> <u>(Zevenkamp, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en</u> <u>38)</u> Heden zeventien mei tweeduizendeen ver- schijnt voor mij, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, hierna te noemen "nota- ris", als waarnemer van de met verlof afwe- zige notaris Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, met plaats van vestiging te Rot- terdam: Mr Cornelis Aart van Harten, kandidaat- notaris, werkzaam ten kantore van de naamlo- ze vennootschap: De Brauw Blackstone West- broek N.V., statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Zuid-Hollandlaan 7, 2596 AL Den Haag, in de vestiging te Rotterdam, geboren te Ottoland op vierentwintig oktober negen- tienhonderdnegenenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de be- sloten vennootschap met beperkte aansprake- lijkheid: Bouwfonds Nemavo B.V., nummer B.V.					

Hyp. 4

Hypotheek 4

Onderspl
3
4

09.2014

Aantekeningen:

59.705, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag.

Considerans.

De comparant geeft te kennen:

(i) Bouwfonds Nemavo B.V., hierna te noemen:

Bouwfonds, is eigenaar van:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend
- gemeente Rotterdam, sectie BA, complex-
- aanduiding 3170-A, appartementsindex 2,
- omvattende:
- a. het vierhonderdnegentig/duizend vier-
- honderdveertigste onverdeeld aandeel in
- de gemeenschap bestaande uit de erfpacht
- van het perceel grond met flatgebouw te
- Rotterdam, in de wijk Rotterdam, Zeven-
- kamp, ten tijde van de splitsing in ap-
- partementsrechten kadastraal bekend ge-
- meente Rotterdam, sectie BA, nummer
- 1334, groot zeven aren en vijfendertig
- centiaren,
- hierna aan te duiden als: **de Opstallen**;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik
- van de vier woningen op de eerste en
- tweede verdieping en de bergingen op de
- begane grond, de containerruimte, alsme-
- de de overige ten behoeve van deze wo-
- ningen en bergingen strekkende voorzie-
- ningen te Rotterdam, Griendwerkerstraat
- 32, 34, 36 en 38,
- hierna aan te duiden als: **Appartement**.

Aantekeningen:

21172	7	45
1 ^e vervolgblad		

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(ii) Bouwfonds, destijds genaamd: B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo), heeft haar aandeel in de gemeenschap van de Opstallen verkregen bij toedeling bij akte van splitsing, waarbij de Opstallen in appartementsrechten werden gesplitst, te weten de akte van splitsing in appartementsrechten, op dertig december negentienhonderdvijfentachtig voor Mr Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 8931, nummer 17.

Vervolgens werd bij akte, heden voor de waarnemer van Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden de akte van hersplitsing, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten opgeheven en vond bij die akte hersplitsing in twee appartementsrechten plaats.

Bouwfonds kreeg daarbij, ten titel van verdeling, het appartementsrecht met index 2 toebedeeld.

(iii) Bouwfonds heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het

Hypotheken 3/4-vervolg

03/2014

Aantekeningen:

Appartement, zulks in de zin van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

Splitsing zal plaatsvinden, zodanig dat de woningen (hierna aan te duiden als: de **Woningen**) en de bergingen (hierna aan te duiden als: de **Bergingen**) elk een eigen indexnummer krijgen.

(iv) De gemeente Rotterdam, zijnde de eigenaar van het perceel grond, waarop de hiervoor vermelde erfpacht is gevestigd, en de Opstallen heeft blijkens brief de dato negen februari tweeduizendeen de toestemming als bedoeld in artikel 5:106, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in de op de erfpacht van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden verleend.

Bij de toestemming is de (voor de eerste vijftig jaren afgekochte) erfpachtcanon verdeeld als volgt:

- indices 3 tot en met 6 (hierna omschreven): negentienduizend negenhonderdne-genennegentig gulden (NLG 19.999,--) elk; en
- indices 7 tot en met 10 (hierna omschreven): een gulden (NLG 1,--) elk.

(v) De Woningen zijn aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening - in één blad - waarop zijn aangegeven de begrenzingen van

Aantekeningen:

21172

7

46

2^e vervolgblad

Kadaster

de onderscheiden gedeelten van de Woningen en de Bergingen, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(vi) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Rotterdam op zestien februari tweeduizendeen, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 3170-A.

(vii) Voormelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als BIJLAGE aan deze akte gehecht.

(viii) Het Appartement zal omvatten acht appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

- 1. de woning met terrassen gelegen op de
- eerste verdieping, plaatselijk bekend te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 32, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie
- BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 3;
- 2. de woning met terras gelegen op de
- eerste verdieping, plaatselijk bekend te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 34, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie

Aantekeningen:

- BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 4;
- 3. de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Rotterdam, Griendwerkerstraat 36, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 5;
- 4. de woning met balkon gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Rotterdam, Griendwerkerstraat 38, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 6;
- 5. de vier bergingen gelegen op de begane grond, plaatselijk niet anders aangeduid dan Griendwerkerstraat, Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 7 tot en met 10.

Splitsing, Vaststelling Reglement, Oprichting Vereniging van Eigenaars

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten welke splitsing hiermede is tot stand gebracht, alsmede tot:

A. vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek;

alszodanig zal gelden het "Modelreglement

Aantekeningen:		21172	7	47
		8 ^e vervolgblad		
Kadaster				
	bij splitsing in appartementsrechten" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig voor notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover daarvan in het hierna te vermelden Bijzonder Reglement niet is afgeweken; en B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te weten: <u>Artikel 1.</u> 1. De navolgende in artikel 1 van het sub A vermelde reglement voorkomende definities worden vervangen door de hierna vermelde omschrijvingen: a. "akte": de onderhavige akte van ondersplitsing; b. "gebouw": de in de ondersplitsing betrokken woningen en bergingen; c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, zoals ingevolge de akte ontstaan; d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de			

Hypotheken 3/4-vervolg

1/1

Aanmerkingen:

- akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
2. Voorts worden aan artikel 1 van het onder A vermelde reglement nog de navolgende definities toegevoegd:
- a. "vereniging I": de te Rotterdam gevestigde vereniging, genaamd: "Vereniging van Eigenaars appartementsrechten woningen / bedrijfsruimten Imkerstraat 12-22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30-54 (even nummers) te Rotterdam", opgericht bij de sub (ii) vermelde akte van splitsing in appartementsrechten;
- b. "vergadering I": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek, van vereniging I;
- c. "bestuur I": het bestuur van vereniging I;
- d. "reglement I": het reglement van splitsing opgenomen in de sub (ii) vermelde akte van splitsing in appartementsrechten;
- e. "huishoudelijk reglement I": het door vergadering I vast te stellen / vastge-

Aantekeningen:

21172

7

48

4^e vervolgblad

Kadaster

stelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 41 van reglement I.

Artikel 2.

Het breukdeel als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het sub A vermelde reglement, is voor wat betreft:

- de appartementsrechten met indices 3 en 4: elk honderdzesentien/vierhonderdnegentigste;
- de appartementsrechten met indices 5 en 6: elk honderddertien/vierhonderdnegentigste;
- de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10: elk acht/vierhonderdnegentigste.

Artikel 3.

In afwijking van het in het derde lid van artikel 2 juncto artikel 3 letter a bepaalde, geldt, in het geval gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en/of gemeenschappelijke zaken dienstbaar zijn aan, strekken ten behoeve casu quo ten nutte van en/of voornamelijk betrekking hebben op een privé-gedeelte, dat de gerechtigde tot dat appartementsrecht de schulden en kosten van beheer, onderhoud en vervanging draagt.

Onder de in de vorige zin bedoelde voorzieningen worden in ieder geval niet begrepen de woonstraat op de eerste verdieping en de galerijen op de tweede en derde verdieping.

Artikel 4

Aan artikel 3 wordt een lid toegevoegd, luidende:

Aantekeningen:

"k. de financiële verplichtingen voor de gezamenlijke eigenaars voortvloeiend uit reglement I, huishoudelijk reglement I en/of het lidmaatschap van vereniging I."

Artikel 5.

Het in artikel 8 van het sub A vermelde reglement geldt uitsluitend indien en voor zover verzekering niet reeds door of vanwege vereniging I is geschied.

Artikel 6.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden - in afwijking van het bepaalde in artikel 9 van het sub A vermelde reglement - onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

- a. de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken vermeld in artikel 9 van reglement I;
- b. de muren en vloeren dienende tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten, met uitzondering van de afwerklagen binnen de privé gedeelten;
- c. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen zoals voor luchtbehandeling, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de

Aantekeningen:

21172

7

49

5^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken;
- d. de overige voorzieningen die niet ten dienste van één privé gedeelte afzonderlijk strekken; alsmede
- e. de containerruimte;
- f. het trappenhuis.

2. In afwijking van/in aanvulling op het bepaalde in artikel 9, lid 1, letter b van het sub A vermelde reglement geldt dat voor centrale verwarming gelezen moet worden: stadsverwarming.

3. Uit artikel 9, lid 1, letter a, van het sub A vermelde reglement wordt verwijderd:

- "de terrassen en"; en
- "de ventilatiekanalen".

Artikel 7.

Aan artikel 13 van het sub A bedoelde reglement wordt een nieuw lid 5 toegevoegd, luidende:

"5. Het is de eigenaren of gebruikers van een privé-gedeelte verboden:

1. in de Woningen of Bergingen enige vorm van bedrijf of beroep uit te oefenen, bedrijfsgoederen op te slaan en openbare verkopen te houden;
2. in de Woningen of Bergingen uit hoofde van beroep muzieklessen te geven en mu-

Hypotheken 3/4-vervolg

100%

Aanmerkingen:

ziek oefeningen te verrichten;

3. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's andere dieren te houden of te hebben dan kleine zangvogels;
4. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's of op andere wijze aan de buitengevels wasgoed te hangen;
5. op de balkons, terrassen, galerijen en loggia's op voor anderen storende wijze muziek en andere geluiden voort te brengen en open vuur te hebben; en
6. iedere eigenaar of gebruiker is verplicht controle, welke namens de vereniging op de naleving van de in dit lid (sub 1, 2 en 3) vermelde verplichtingen van de eigenaren wordt uitgeoefend, te gedogen en te bevorderen, met name door aan de met controle belaste personen te allen tijde toegang tot zijn privé-gedeelte verlenen."

Artikel 8.

De bestemming als bedoeld in artikel 17, lid 4, van het sub A vermelde reglement is van de appartementsrechten met indices 3 tot en met 6 woning.

Van de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10 is de bestemming berging.

Artikel 9.

Aan lid 5 van artikel 17 wordt toegevoegd:

In afwijking van het in de vorige zin be-

Aantekeningen:		21172	7	50
		6 ^e vervolgblad		
Kadaster				
	paalde, mag in de sanitaire ruimtes een ste- nen vloer worden aangelegd en gehouden, mits daarmee geen onredelijke hinder ontstaat voor de overige eigenaars en/of gebruikers. <u>Artikel 10.</u> Aan artikel 28 lid 1 van het sub A vermelde reglement wordt de volgende tekst toege- voegd: "Een appartementsrecht met de bestemming berging kan echter niet worden overgedragen afzonderlijk van het daarbij behorende ap- partementsrecht met de bestemming woning. Onder vervreemding wordt in de vorige zin niet verstaan een gedwongen openbare verkoop en een openbare verkoop door een hypotheek- houder ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Bij overtreding van de verplichting als in dit artikel 28 lid 1 omschreven is de over- treder een direct opeisbare boete verschul- digd ter grootte van vijftientigduizend euro (EUR 25.000,--)". <u>Artikel 11.</u> Voor de verwijzing naar het bepaalde in ar- tikel 38 lid 6 van het sub A vermelde regle- ment in artikel 28 lid 3 van dat reglement, dient gelezen te worden artikel 38 lid 7. <u>Artikel 12.</u> De boete als bedoeld in artikel 29, lid 2 van het sub A bedoelde reglement wordt hier- bij vastgesteld op driehonderd euro			

Hypotheek 3/4-ervolg

Aantekeningen:

(EUR 300,--).

Artikel 13.

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30 van het sub A bedoelde reglement.
2. De naam van de in lid 1 van dit artikel opgerichte vereniging luidt: "Vereniging van eigenaars van Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam".
3. De vereniging is gevestigd te Rotterdam.

Artikel 14.

Het bepaalde in artikel 32, lid 4, van het sub A vermelde reglement dient te worden gelezen als volgt:

"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging alsdan dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, liquiditeit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel casu quo tijdstip van aanwenden voor dat doel van de middelen van het reservefonds."

Artikel 15.

1. Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34, lid 2, van het sub A vermelde reglement bedraagt: vierhonderdnegentig.
2. Een eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een zodanig aantal stemmen als over-

Aantekeningen:

21172

7

31

7^e vervolgblad

Kadaster

eenstemt met de som van de tellers van de breukdelen van de appartementsrechten, waartoe hij gerechtigd is.

Artikel 16.

In verband met het bepaalde in artikel 34 lid 3 slot van het sub A vermelde reglement geldt het volgende:

"De eigenaars zullen in Vergadering I en ter zake van het in die vergadering uit te oefenen stemrecht uitsluitend worden vertegenwoordigd door de voorzitter dan wel een door de vereniging van eigenaars aan te wijzen lid van het bestuur. Deze bestuurder zal in Vergadering I namens de eigenaars uitsluitend stem uitbrengen overeenkomstig danwel met inachtneming van de besluiten genomen in de vereniging van eigenaars."

Artikel 17.

In plaats van het bepaalde in artikel 38, lid 1 van het sub A vermelde reglement, luidt dit lid als volgt:

"1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur, respectievelijk vergadering I of bestuur I toekomt."

Artikel 18.

Aan artikel 38 lid 3 van het sub A vermelde reglement wordt toegevoegd: "een en ander

Aantekeningen:

met inachtneming van het daaromtrent in Reglement I bepaalde".

Artikel 19.

Aan artikel 41 van het sub A vermelde reglement wordt een lid toegevoegd, luidende:

"8. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee gezamenlijk handelende bestuurders".

Artikel 20.

In plaats van het bepaalde in artikel 44, lid 1, vanaf e, van het sub A vermelde reglement geldt:

"e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet in het reglement of reglement I is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het reglement, reglement I of het eventuele huishoudelijk reglement I, worden voor niet geschreven gehouden."

Artikel 21.

Waar in artikel 8, lid 6, artikel 11 tot en met 14, artikel 17, artikel 20, artikel 22, artikel 24, artikel 25, artikel 27 en artikel 29 van het hiervoor onder A vermelde reglement wordt gesproken over of wordt verwezen naar:

- een besluit of toestemming van de vergadering dan wel de intrekking door deze

Aantekeningen:

21172

7

52

8^e vervolgblad

8

Kadaster

van een verleende toestemming, wordt hieronder mede verstaan een besluit of toestemming van vergadering I, en wel zodanig dat een toestemming in die gevallen is vereist van zowel de vergadering als van vergadering I;

- het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement wordt hieronder mede verstaan het bepaalde in reglement I en het eventuele huishoudelijk reglement I.

Artikel 22.

Het bepaalde in Annex I behorend bij het sub A bedoelde reglement is niet van toepassing.

Artikel 23.

Slotbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de vereniging gaat heden in en eindigt op eenendertig december tweeduizendeen.
2. Voor wat betreft bijzondere bepalingen met betrekking tot vermelde erfpacht wordt bij deze verwezen naar het bepaalde in de akte van vestiging erfpacht, op twintig september negentienhonderdvijfentachtig voor genoemde notaris Van Eijck verleden, waarvan een afschrift op diezelfde dag werd ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 8796, nummer 17, waarin onder meer is vermeld (citaat uit akte ingeschreven in deel 8931, nummer 17):

Aantekeningen:

" a. voor zover daarvan in deze akte niet is afge-
" weken, onder de Algemene Bepalingen voor de uit-
" gifte in erfpacht van onroerend goed van de ge-
" meente Rotterdam - hierna aan te duiden als "de
" Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit
" van de gemeenteraad van zes en twintig februari
" negentienhonderd een en tachtig, welk besluit is
" gewijzigd in zijn vergadering van negentien au-
" gustus negentienhonderd twee en tachtig, neerge-
" legd in een akte op vijf en twintig augustus ne-
" gentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr
" W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift
" overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam
" op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in
" deel 7560 nummer 1; en
" b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden:
" Artikel 1.
" In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen
" vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen
" uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke
" voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van
" stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan
" wel voor de volksgezondheid.
" Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bij-
" voorbeeld het verwijderen van de verontreinigde
" grond of het beheersen van schadelijke effecten
" van die grond, worden door partijen in gezamenlijk
" overleg genomen.
" Artikel 2.
" 1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de
" artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen
" kunnen de betalingstermijnen van de canon worden
" afgekocht en wel:
" a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen
" gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waar-

Aantekeningen:

21172

7

53

9^e vervolgblad

Kadaster

" over de canon verschuldigd is naar een bedrag van
" f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD
" ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutadatum een en
" dertig maart negentienhonderd twee en tachtig.
" Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen
" bedragen de afkoopsommen respectievelijk
" f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND
" GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE MILJOEN
" VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN).
" De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te
" vestigen rechten van overbouwning en overluiding
" worden geacht in de totale afkoopsom te zijn be-
" grepen.
" b. voor de overige betalingstermijnen op het
" tijdstip dat die betalingstermijnen voor het
" eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te
" komen voorwaarden.
" 2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in ar-
" tikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de
" canon in het geval van afkoop uitsluitend worden
" herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a
" van dit artikel bedoelde periode van de vijftig
" erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening
" blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2
" van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.
" Artikel 3.
" 1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter
" zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is
" de erfpachter verplicht:
" a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de
" grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaar-
" heden rusten te bebouwen overeenkomstig het door
" de erfpachter casu quo diens architect op twee en
" twintig november negentienhonderd twee en tachtig
" bij de Dienst Bouw en Woningtoezicht Rotterdam
" ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder

Aantekeningen:

" nummer B2/1288/'91 is ingeschreven, een en ander
" met inachtneming van de door genoemde dienst bij
" het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aan-
" passingen van bedoeld bouwplan;
" b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en Wo-
" ningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan
" en/of volgens de door partijen te waarmaken en
" aan de akte te hechten tekening onbebouwd blij-
" vende grond naar genoegen van burgemeester en
" wethouders in ordelijke staat te houden;
" c. het onroerend goed voor de duur van het erf-
" pachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor
" geen ander doel dan voor het stichten daarop van
" maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter
" bruto vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten,
" eenduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak
" ruimten voor instellingen en drie en vijftig pre-
" mie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen
" verdiepingen;
" d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar
" te doen exploiteren als premie-huurwoningen;
" e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te
" bouwen winkels, wat betreft de branches, de goed-
" keuring van de gemeente; aan gegadigden, die door
" de gemeente van hun huidige vestiging worden ver-
" dreven, zal op voordracht van de gemeente voor-
" rang moeten worden verleend;
" f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers
" zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepa-
" lingen van het Besluit inzake het Sociaal Vesti-
" gingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad
" van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van
" burgemeester en wethouders;
" g. de erfpachter en zijn rechtsoptvolgers zijn
" verplicht de door burgemeester en wethouders voor
" de huurders casu quo gebruikers verplicht gestel-

Aantekeningen:

21172

7

54

10^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" de bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde
" besluit mochten voortvloeien, in de met huurders
" casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op
" te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan
" voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers
" door burgemeester en wethouders daartoe zijn ver-
" plicht;

" 2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing
" verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van
" dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de onthef-
" fing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze
" voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stel-
" len van financiële eisen.

" Artikel 4.

" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen par-
" tijen ter zake van de premie-huurwoningen de na-
" volgende regeling van kracht:

" a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot
" verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien
" jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij
" aangetekend schrijven in de gelegenheid te stel-
" len de woningen als complex aan te kopen;

" b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder
" a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de
" erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst
" te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht
" tot eerste aankoop;

" c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde
" termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij
" van haar recht tot eerste aankoop afziet, of in-
" dien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar
" kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter
" de vrijheid de woningen aan derden te verkopen
" hetsij per complex/deelcomplex, hetsij afsonder-
" lijk per woning;

Hypotheken 3/4-vervolg

10-2021

Aantekeningen:

" d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de
" woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij
" terstond in onderhandeling met de erfpachter over
" de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehou-
" den met dat gedeelte van de afkoopsom, dat be-
" trekking heeft op de nog niet verschenen beta-
" lingstermijnen van de canon;
" e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen
" één maand na het begin van de onderhandelingen
" geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient
" binnen twee maanden daarna, aan de hand van uit-
" spraken van drie deskundigen, een advies-koop-
" prijs te worden vastgesteld en aan partijen ter
" kennis worden gebracht. In dat geval is het be-
" paalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de
" Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, met
" dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van
" bedoeld artikel voorkomende woorden "heziene
" canon" wordt gelezen het woord "advies-koop-
" prijs". De kosten van het advies van de deskundi-
" gen zullen ten laste komen van de gemeente;
" f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden
" zich niet kunnen verenigen met de onder e bedoel-
" de advies-koopprijs, dienen zij de ander casu quo
" elkaar daarvan te berichten binnen één maand na
" dat bedoelde advies-koopprijs ter kennis is ge-
" bracht van partijen.
" Terstond na het verstrijken van die termijn heeft
" de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden
" te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen
" een waarde die niet lager is dan bedoelde advies-
" koopprijs, hetzij afzonderlijk per woning.
" Artikel 5.
" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 22 van de Algemene Bepalingen zullen Burge-
" meester en Wethouders in geval de erfpachter

Aantekeningen:

21172

7

55

11^e vervolghlad

Kadaster

" wenst over te gaan tot splitsing of ondersplit-
" sing van het erfpachtsrecht;
" a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming
" verlenen, mits de concept-akte van splitsing en
" het daarbij behorende reglement in overeenstem-
" ming zullen zijn met de bepalingen van de erf-
" pachtsakte;
" b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden;
" c. bij het bepalen van de splitsing van de canon
" rekening houden met eventueel ter zake van het
" onroerend goed bestaande verschillen betreffende
" de grondwaarde.
" Artikel 6.
" In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burge-
" meester en Wethouders de in genoemd artikel be-
" doelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij
" de erfpachter per aangetekende brief in de gele-
" genheid hebben gesteld binnen een daarbij aan te
" geven termijn van maximaal twee maanden alsnog
" zijn verplichtingen na te komen.
" Artikel 7.
" In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpach-
" ter bij het einde van het erfpachtsrecht aan-
" spraak kunnen maken op vergoeding van de waarde
" van het onroerend goed, exclusief de grond.
" Deze vergoeding zal door de gemeente en de erf-
" pachter in onderling overleg worden vastgesteld,
" aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ou-
" derdom, de staat van gebruik, de onderhoudstoe-
" stand en de ligging van de dan nog aanwezige ge-
" bouwen.
" Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet wor-
" den gekort.
" Indien de partijen niet tot overeenstemming komen

Aantekeningen:

" over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal
" deze bij wijze van bindend advies worden vastge-
" steld door drie deskundigen. Het te dien aanzien
" bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van
" de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mo-
" gelijk onverkort van toepassing, met dien ver-
" stande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende
" woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord
" "vergoeding".

" Artikel 8.

" Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente
" Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op
" nader overeengekomen plaatsen in het onroerend
" goed een transformatorruimte en een stadsverwar-
" mingsruimte met ventilatiekanalen voor eigen re-
" kening in te richten en te onderhouden;
" deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar
" zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed
" geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen
" slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energie-
" bedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn,
" terwijl uitsluitend aan personeelsleden van dat
" bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan
" deze leidingen te verrichten; de erfpachter is
" ten slotte verplicht op eerste aanzegging van de
" directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door
" deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaamheden
" aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te
" voeren.

" In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht
" werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarhe-
" den:

" 1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
" rusterende gedeelten van de kadastrale percelen
" gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
" als lijdend erf en ten behoeve van het aan de

Aantekeningen:

21172

7

36

19^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" erfpachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van
" die kadastrale percelen, als heersend erf, een
" erfdienstbaarheid van overluiding met en zonder
" de daarbij behorende steunpunten, een en ander
" voor zover na kadastrale uitmeting zal blijken
" dat bedoelde huidige overluiding - aangebracht
" overeenkomstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a
" gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan de
" gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten
" van de onderhavige percelen.

" 2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
" resterende gedeelten van de kadastrale percelen
" gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
" als lijdend erf en ten behoeve van de aan de erf-
" pachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van die
" kadastrale percelen, als heersend erf, een erf-
" dienstbaarheid van overbouw met en zonder de
" daarbij behorende steunpunten, een en ander voor
" zover na kadastrale uitmeting zal blijken dat be-
" doelde huidige overbouw - aangebracht overeen-
" komstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a gemelde
" bouwplan - zich bevindt boven de aan de gemeente
" in volle eigendom verbleven gedeelten van de on-
" derhavige percelen."

Volledigheidshalve wordt hierbij nog verwe-
zen naar het bepaalde in artikel 22 van de
hiervoor bedoelde algemene voorwaarden, lui-
dende:

" Artikel 22.
" SPLITSING VAN HET ERFPACHTSRECHT/ONDERERFPACHT.
" 22.1. De erfpachter is niet bevoegd tot splitsing
" in appartementsrechten zonder voorafgaande
" schriftelijke toestemming van burgemeester en
" wethouders. Erfpachter zal bij zijn verzoek om
" toestemming voor splitsing burgemeester en wet-

Hypotheek 3/4-vervolg

11-10-2021

Aantekeningen:

" houders afschriften toezenden van de concept-akte
" van splitsing en het daarbij behorende reglement.
" 22.2. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun
" toestemming voorwaarden verbinden, die zij na af-
" weging van belangen of in verband met de naleving
" van de aan het erfpachtersrecht verbonden verplich-
" tingen noodzakelijk oordelen.
" 22.3. Bij het verlenen van hun toestemming bepa-
" len burgemeester en wethouders op welke wijze de
" canon gesplitst zal worden.
" 22.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel
" 875e Burgerlijk Wetboek zullen de navolgende be-
" palingen in de akte van splitsing worden opgeno-
" men:
" a. iedere appartementseigenaar staat in voor de
" nakoming van alle verplichtingen, welke verband
" houden met zijn aandeel in het erfpachtersrecht;
" b. de gezamenlijke eigenaren zullen zich vereni-
" gen in slechts één Vereniging van Eigenaren, ten-
" zij in verband met verschillende bestemmingen van
" het onroerend goed burgemeester en wethouders
" hebben ingestemd met de oprichting van meerdere
" verenigingen van eigenaren;
" c. de Vereniging van Eigenaren zal erop toezien,
" dat ieder van de appartementseigenaren zijn ver-
" plichtingen jegens de gemeente nakomt;
" d. de Vereniging van Eigenaren is mede-
" aansprakelijk voor de nakoming van de verplich-
" tingen van ieder van de afzonderlijke apparte-
" mentseigenaren, indien en voorzover zij niet ten
" genoegen van burgemeester en wethouders heeft aan-
" getoond, dat zij al het mogelijke heeft gedaan om
" nakoming te verkrijgen;
" e. de Vereniging van Eigenaren is verplicht zich
" tot burgemeester en wethouders te wenden, indien
" naar haar oordeel gerechtelijke maatregelen nood-

Aantekeningen:

21172

7

37

18^e vervolgblad

Kadaster

" zakelijk zijn tegen een of meerdere appartements-
" eigenaren ten aanzien van wie het bepaalde in ar-
" tikel 28.1. van toepassing is. Indien burgemees-
" ter en wethouders vervolgens beslissen, dat deze
" gerechtelijke maatregelen door de Vereniging van
" Eigenaren ondernomen dienen te worden, zal de
" Vereniging van Eigenaren dienovereenkomstig han-
" delen en daarbij de eventueel door burgemeester
" en wethouders te geven aanwijzingen opvolgen. Een
" en ander laat onverlet de bevoegdheid van de ge-
" meente om zelf gerechtelijke maatregelen te tref-
" fen tegen ingebreke zijnde appartements-eigenaren;
" f. iedere wijziging van de akte van splitsing of
" het daarbij behorende reglement behoeft de voor-
" afgaande schriftelijke goedkeuring van burgemees-
" ter en wethouders, tenzij de rechter deze wijzi-
" ging heeft bevolen.
" Bij overtreding van dit beding zal de gemeente -
" onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk V - kunnen
" verlangen, dat zowel de Vereniging van Eigenaren
" als ieder der appartements-eigenaren volledig me-
" dewerkt aan herstel van de akte van splitsing of
" het reglement in de oude toestand.
" 22.5. De erfpachter is niet bevoegd het onroerend
" goed geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te
" geven zonder voorafgaande schriftelijke toestem-
" ming van burgemeester en wethouders. Het bepaalde
" in het tweede lid is te dien aanzien evenzeer van
" toepassing."

Beheer.

Als eerste beheerder wordt aangewezen: Dyna-
mis ABC Vastgoedmanagers, Regio Rotterdam
(Postbus 8585, 3009 AN Rotterdam.

Volmacht/Diversen.

1. De gemeente Rotterdam heeft, blijkens

Aantekeningen:

schrijven van veertien juli tweeduizend, geen gebruik gemaakt van het haar in artikel 4 van het citaat, opgenomen in de slotbepalingen, verleende recht.

2. Alle geldbedragen die in deze akte zijn uitgedrukt in gulden worden verstaan tevens in euro te zijn, tegen de omrekenkoers van een euro

(EUR 1,--) is gelijk aan twee gulden en twintigduizend driehonderdeenenzeventig/honderdduizendste cent (NLG 2,20371).

Waar in deze akte de betaling van een geldbedrag voorzien wordt, kan die betaling geschieden in gulden of in euro, tegen bovengenoemde omrekenkoers.

3. Vanaf een januari tweeduizendeen worden deze akte / het sub A vermelde reglement geïndexeerd op basis van de CPI-index werknemers-laag.

Van de volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van

Aantekeningen:		21172 7 58
		14^e vervolgblad
Kadaster		
	de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur negenveertig minuten. (get.): C.A. van Harten, R.A. Spit. <u>UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT</u> door mij, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, op 18 mei 2001. (get.): R.A. Spit. Ondergetekende, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden. (get.): R.A. Spit.	

Hypotheek 3/4-vervolg

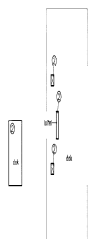
09-2011

Aantekeningen:

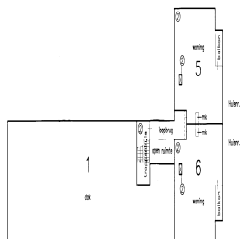
De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Her-
man Maarten Izak Theodoor Bredveld, notaris
met plaats van vestiging te Rotterdam, ver-
klaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



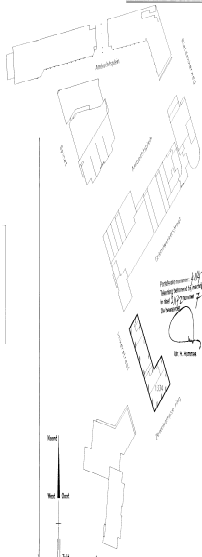
Volgt aangehecht stuk:



Unk.
School 11 a 720



2e verdieping / 2e
School 1 e 200



Project:	Zwenkamp, Inkerlaast 12 22, Grindmekers 30 54	
Projectnr.	2000	Woningen, ondergrondse parking
Concept:	Rotterdam, deelgemeente Oude Maandijkzijde	2000, blok 01
Concept:	1504/1505	Totum: 20-10-2000
School:	1:200/1000	Wp.: 4-10-12-2000
Gebruik:	WS	Wp.: 4-10-12-2000
Geconstrueerd:	WS	Wp.: C
		Telnum: 010-2400000 Fax: 010-612544



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr René Albertus
Spit, kandidaat-notaris, als
waarnemer van Mr Herman Maarten
Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te
Rotterdam, op 18 mei 2001.
(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr
Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld,
notaris met plaats van vestiging te
Rotterdam, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage

46867_HYP4 dl 21172 nr 10 reeks ROTTERDAM.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare teeksters.	21172 10	97
Rotterdam	18-Mei-2001 14.20		met 15 vervolgbladen	
Aantekeningen:				
TEK NR: 41145				
D:	S:	Kadaster		
51532271.187a/cvh <u>Hersplitsing / splitsing</u> <u>(Zevenkamp, Imkerstraat 12 - 22 en Griend- werkerstraat 30 - 54)</u> Heden zeventien mei tweeduizendeen ver- schijnt voor mij, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, hierna te noemen "nota- ris", als waarnemer van de met verlof afwe- zige notaris Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, met plaats van vestiging te Rot- terdam: Mr Cornelis Aart van Harten, kandidaat- notaris, werkzaam ten kantore van de naamlo- ze vennootschap: De Brauw Blackstone West- broek N.V., statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Zuid-Hollandlaan 7, 2596 AL Den Haag, in de vestiging te Rotterdam, geboren te Ottoland op vierentwintig oktober negen- tienhonderdnegenenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de be- sloten vennootschappen met beperkte aanspra- kelijkheid: a. <u>ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V.,</u>				

Opheff. Spl.
Spl.
Verdeling.

Hyp. 4

Hypotheek 4

10/2001

Aantekeningen:

nummer B.V. 637.007, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag; en

- b. **Bouwfonds Nemavo B.V.**, nummer B.V. 59.705, statutair gevestigd te Den Haag, met adres: Schenkkade 65, 2595 AS Den Haag.

Considerans

De comparant geeft te kennen:

(i) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. en Bouwfonds Nemavo B.V., voornoemd, - hierna tezamen te noemen: **ING** - zijn gerechtigd tot:

- de appartementsrechten kadastraal bekend
- gemeente Rotterdam, sectie BA, complex-
- aanduiding 1344-A, appartementsindices 1
- tot en met 14, omvattende:
 - a. de gehele gemeenschap van de erf-
 - pacht, eindigend op eenendertig maart
 - tweeduizendzevenenvijftig, van het per-
 - ceel grond met flatgebouw te Rotterdam,
 - in de wijk Rotterdam Zevenkamp, ten tij-
 - de van de splitsing in appartementsrech-
 - ten kadastraal bekend gemeente Rotter-
 - dam, sectie BA, nummer 1334, groot zeven
 - aren en vijfendertig centiare; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik
 - van zes bedrijfsruimten, vier woningen
 - en vier bergingen, plaatselijk bekend
 - Imkerstraat 12 tot en met 22 (even num-

*alles
onbelast.
ref. v. eig.
56/03/8032*

Aantekeningen:

211 f2	10	98
1 ^e vervolgblad		

Kadaster

- mers) en Griendwerkerstraat 30 tot en
- met 54 (even nummers) te Rotterdam, en
- wel:

(i) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V.: de appartementsindices 1 tot en met 6; en
(ii) Bouwfonds Nemavo B.V.: de overige appartementsindices.

Het gebouw als hiervoor omschreven wordt hierna aangeduid als: de **Opstallen**.

De Opstallen met ondergrond worden hierna tezamen aangeduid als: **Registergoed**.

(ii) ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. heeft de appartementsindices 1 tot en met 6 verkregen bij akte van levering, op vier december negentienhonderdachtennegentig voor de plaatsvervanger van Mr P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam, op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 18460, nummer 26.

Bouwfonds Nemavo B.V., destijds genaamd B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo) heeft de appartementsindices 7 tot en met 14 verkregen bij toedeling, opgenomen in de hierna (onder (iii)) te omschrijven akte van splitsing.

(iii) Het Registergoed is in appartementsrechten gesplitst bij akte van splitsing in

Aantekeningen:

appartementenrechten, op dertig december negentienhonderdvijfentachtig voor Mr Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 8931, nummer 17.

(iv) ING Winkels Basis Fonds (middels de beheerder van haar beleggingen), ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. (bewaarder van de beleggingen van ING Winkels Basis Fonds) en Bouwfonds Nemavo B.V. zijn overeengekomen tot hersplitsing over te gaan van het Registergoed, om te bewerkstelligen, dat:

- a. de bedrijfsruimten en de woningen/bergingen uitsluitend via een hoofdsplitsing juridisch met elkaar verbonden zijn en derhalve de belangen van de bedrijfsruimte-eigenaren respectievelijk de woningeigenaren zijn gebundeld;
- b. de splitsing beperkt wordt tot het daadwerkelijk constructief en qua belangen met elkaar verbonden registergoed.

In dit kader is gekozen voor opheffing van de bestaande splitsing en het splitsen van het Registergoed als hierna vermeld, zonder dat de hersplitsing gevolgen heeft voor de gerechtigdheid van ING Winkels Bewaar Maatschappij B.V. en Bouwfonds Nemavo B.V. tot

Aanmerkingen:		2117Z 10 99
		2^e vervolgblad
Kadaster		
	het geheel. <u>OPHEFFING SPLITSING</u> (v) Partijen gaan hierbij over tot opheffing van de splitsing, zulks met het oog op de splitsing in appartementsrechten die verder in deze akte is neergelegd. <u>Splitsing</u> (vi) Bij deze akte wordt overgegaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek. (vii) De gemeente Rotterdam, zijnde de eigenaar van vermeld perceel grond, waarop de hiervoor vermelde erfpacht is gevestigd, heeft blijkens brief de dato negen februari tweeduizendeen de toestemming als bedoeld in artikel 5:106, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in de op de erfpacht van toepassing zijnde voorwaarden, verleend. Bij de toestemming is de - voor de eerste vijftig jaren afgekochte - erfpachtcanon verdeeld als volgt: - index 1 (hierna te omschrijven): vijf-honderdelf gulden en vierduizend tweehonderdzesentachtig/tienduizendste cent (NLG 511,4286) per vierkante meter; en - index 2 (hierna te omschrijven): tachtigduizend gulden (NLG 80.000,-).	

Hypotheken 3/4-ervolg

100

Aantekeningen:

(viii) Het perceel grond waarop de erfpacht is gevestigd en de Opstallen zijn aangegeven op een plan, bestaande uit een tekening - in één blad - waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van dit perceel en deze Opstallen, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(ix) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Rotterdam op zestien februari tweeduizendeen, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: 3170-A.

(x) Voormelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, bestemd voor afzonderlijk gebruik, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als BIJLAGE aan deze akte gehecht.

(xi) Het Registergoed zal omvatten twee appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

- 1. de bedrijfsruimten op de begane grond
- en eerste verdieping met bijbehorende
- ventilatiekanalen en overige voorzieningen ten behoeve van die ruimten te Rotterdam, Imkerstraat 12, 16, 18 en 22 en
- Griendwerkerstraat 50 en 54, kadastraal

Aantekeningen:

21172 10 100

8^e vervolgblad

Kadaster

- bekend gemeente Rotterdam, sectie BA,
- complexaanduiding 3170-A, appartements-
- index 1;
- 2. de vier woningen op de eerste en
- tweede verdieping en de vier bergingen
- op de begane grond, de containerruimte
- alsmede de ten behoeve van deze woningen
- en bergingen strekkende voorzieningen te
- Rotterdam, Griendwerkerstraat 32, 34, 36
- en 38, kadastraal bekend gemeente Rot-
- terdam, sectie BA, complexaanduiding
- 3170-A, appartementsindex 2.

Splitsing, Vaststelling Reglement, Oprich-
ting Vereniging van Eigenaars

De comparant verklaart bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten, welke splitsing hiermede is tot stand gebracht, alsmede tot:

A. vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek;

alszodanig zal gelden het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig voor notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig een afschrift is inge-

Aantekeningen:

schreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover daarvan in het hierna te vermelden Bijzonder Reglement niet is afgeweken; en

B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te weten:

Artikel 1.

Het breukdeel als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het sub A vermelde reglement, is voor wat betreft:

- het appartementsrecht met index 1: negenhonderdvijftig/duizend vierhonderdveertigste;
- het appartementsrecht met index 2: vierhonderdnegentig/duizend vierhonderdveertigste.

Artikel 2.

In afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 juncto artikel 3 letter a van het sub A vermelde reglement, worden de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak/de dakbedekking uitsluitend gelegen boven appartementsindex 1, geheel gedragen door de gerechtigde tot dat appartementsrecht. De kosten van het overig gedeelte van het dak worden door het appartementsrecht met index 1 voor een/derde gedeelte en het appartementsrecht met index 2 voor

Aantekeningen:

21172

10

101

4^e vervolgblad

VS

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

twee/derde gedeelte gedragen.

In afwijking van het in het derde lid van artikel 2 bepaalde, geldt, in het geval gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en/of gemeenschappelijke zaken dienstbaar zijn aan, strekken ten behoeve casu quo ten nutte van en/of voornamelijk betrekking hebben op een privé-gedeelte, dat de gerechtigde tot dat appartementsrecht de schulden en kosten van beheer, onderhoud en vervanging draagt.

Artikel 3.

Aan artikel 4 van het sub A bedoelde reglement wordt een zesde lid toegevoegd, luidende:

"6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt."

Artikel 4.

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 9, lid 1, sub a van het sub A vermelde re-

Hypotheek 3/4-vervolg

10-2014

Aantekeningen:

glement geldt dat:

- a. de deuren in de buitengevel, voorzover die toegang geven tot het trappenhuis;
- b. de balkon-/terrasconstructies / galerijen; en
- c. kozijnen en glaswerk, voorzover aanwezig in (de buitenmuur van) de ruimten waarop appartementsindex 2 ziet,

niet behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, maar tot het appartementsrecht met index 2. Voorzover kozijnen en glaswerk aanwezig zijn in (de buitenmuur van) de ruimten waarop appartementsindex 1 ziet, behoren die tot appartementsindex 1.

2. Uit artikel 9, lid 1, sub a van het sub A vermelde reglement wordt verwijderd:

- "de terrassen en";
- "de ventilatiekanalen"; en
- "en de trappenhuisen en de hellingbanen".

3. Voor de tekst "centrale verwarming" in artikel 9 lid 1 letter b van het sub A vermelde reglement, dient te worden gelezen: "stadsverwarming".

4. Aan artikel 9 van het sub A vermelde reglement wordt een derde lid toegevoegd, luidende:

"3. Tot de gemeenschappelijke zaken behoren niet de puien van de bedrijfsruimten alsmede de luifels (index 1).

Aantekeningen:

21172

10

102

5^e vervolglad

Kadaster

De niet gemeenschappelijke installaties als vermeld komen - tenzij vorenstaand artikel 2 of 3 anders bepaalt -, geheel ten laste van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

Een rechthebbende tot een appartementsrecht kan zijn stemrecht uit hoofde van deze akte - voor zover betreffende schulden en kosten bedoeld in artikel 2 en artikel 3 - slechts uitoefenen indien die rechthebbende ingevolge artikel 2 en/of 3 daarin moet bijdragen."

Artikel 5.

1. Aan artikel 13 van het sub A vermelde reglement wordt een vijfde lid toegevoegd, luidende:

"5. Geen toestemming als hiervoor in dit artikel bedoeld is vereist voor de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht met index 1 voor het hebben van een uithangbord of lichtbak - voorzien van handelsvignet, naam- en/of branche-aanduiding - hetzij aan de onderkant van het overstekende gedeelte van de eerste verdieping van het gebouw, hetwelk direct grenst aan dit appartement met bestemming bedrijfsruimte, hetzij - indien een zodanig overstekend gedeelte ontbreekt - aan de buitengevel van het gebouw direct boven het betreffende appartement met bestemming bedrijfsruimte, mits deze niet zullen worden aangebracht boven twee meter zeventig centi-

Aantekeningen:

meter (2.70cm), te rekenen vanaf straatniveau. De naamborden, uithangborden en reclame-aanduidingen mogen geen knipperend licht verspreiden, dan wel anderszins hinder veroorzaken voor de bovenliggende appartementen.

Te dezer zake zal de eigenaar casu quo gebruiker jegens de overige eigenaar(s) / gebruiker(s) generlei vergoeding verschuldigd zijn."

2. Voorts wordt aan artikel 13 een nieuw lid 6 toegevoegd, luidende:

"6. Het is de eigenaren of gebruikers van een privé-gedeelte met bestemming woningen en bergingen verboden:

1. in de woningen of bergingen enige vorm van bedrijf of beroep uit te oefenen, bedrijfsgoederen op te slaan en openbare verkopen te houden;
2. in de woningen of bergingen uit hoofde van beroep muzieklessen te geven en muziek oefeningen te verrichten;
3. op de balkons, terrassen en galerijen andere dieren te houden of te hebben dan kleine zangvogels;
4. op de balkons, terrassen en galerijen of op andere wijze aan de buitengevels wasgoed te hangen;
5. op de balkons, terrassen en galerijen op voor anderen storende wijze muziek en

Aantekeningen:

21172	10	103
6 ^e vervolgblad		

Kadaster

andere geluiden voort te brengen en open vuren te hebben;

6. iedere eigenaar of gebruiker is verplicht controle, welke namens de vereniging op de naleving van de in dit lid (sub 1, 2 en 3) vermelde verplichtingen van de eigenaren wordt uitgeoefend, te gedogen en te bevorderen, met name door aan de met controle belaste personen te allen tijde toegang tot zijn privé-gedeelte te verlenen."

Artikel 6.

De bestemming als bedoeld in artikel 17, lid 4, van het sub A vermelde reglement is ten aanzien van:

- het appartementsrecht met index 1: bedrijfsruimten;
- het appartementsrecht met index 2: woningen en bergingen.

Artikel 7.

1. Aan artikel 18, lid 1, slot van het sub A vermelde reglement wordt de volgende tekst toegevoegd:

" , onverminderd het hierna in lid 3 van artikel 38 bepaalde."

2. Voorts wordt een zevende lid toegevoegd, luidende:

"7. Indien en voorzover ingevolge dit reglement kosten van schoonhouden en/of onderhoud, herstel en vernieuwing ter zake van

Aantekeningen:

een privé-gedeelte mede komen ten laste van een andere eigenaar worden besluiten ter zake van dit schoonhouden en/of onderhoud, herstel en vernieuwing genomen door de betreffende eigenaars gezamenlijk, waarbij iedere eigenaar een stem uitbrengt."

Artikel 8.

Het bepaalde in artikel 27, lid 4, van het sub A vermelde reglement dient te worden gelezen als volgt:

"4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is niet van toepassing."

Artikel 9.

Voor de verwijzing naar het bepaalde in artikel 38 lid 6 van het sub A vermelde reglement, in artikel 28 lid 3 van dat reglement, dient gelezen te worden artikel 38 lid 7.

Artikel 10.

De boete bedoeld in artikel 29 lid 2 van het sub A bedoelde reglement bedraagt driehonderd euro (EUR 300,--) voor elke overtreding.

Artikel 11.

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30 van het sub A bedoelde reglement.
2. De naam van de in lid 1 van dit artikel

Aantekeningen:	21172 10 104 7^e vervolgblad
Kadaster	
	opgerichte vereniging luidt: "Vereniging van eigenaars appartementsrechten woningen / bedrijfsruimten Imkerstraat 12 - 22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30 - 54 (even nummers) te Rotterdam". 3. De vereniging is gevestigd te Rotterdam. <u>Artikel 12.</u> Het bepaalde in artikel 32, lid 4, van het sub A vermelde reglement dient te worden gelezen als volgt: "De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging alsdan dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, liquiditeit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel casu quo tijdstip van aanwenden voor dat doel van de middelen van het reservefonds." <u>Artikel 13.</u> De zinsnede voorkomend in artikel 33, lid 3, van het sub A vermelde reglement "een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen" wordt vervangen door "tenminste de eigenaar van één appartementsrecht". <u>Artikel 14.</u> 1. Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34, lid 2, van het sub A vermelde

Hypotheken 3/4-vervolg

116

Aantekeningen:

reglement bedraagt: twee.

2. Door de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 kan één stem worden uitgebracht.

Door de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 kan één stem worden uitgebracht.

3. Ingeval van ondersplitsing zal uitsluitend (een tot vertegenwoordiging van de betreffende (onder-)vereniging bevoegd deel van) het bestuur de betreffende (onder-)vereniging in de vergadering vertegenwoordigen en namens die vereniging stem uitbrengen.

Artikel 15.

In plaats van het bepaalde in artikel 37, lid 5, van het sub A vermelde reglement, geldt het volgende:

"In een vergadering waarin niet alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5, eerste lid en artikel 33, tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen,

Aantekeningen:

21172

10

105

8^e vervolgblad

KS

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.

In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht."

Artikel 16.

1. Aan artikel 38 lid 3 van het sub A vermelde reglement wordt toegevoegd:

"Bij de beslissing als in de vorige zin bedoeld, neemt de vergadering in ieder geval het in de volgende zin bepaalde in acht.

Om te bereiken dat de huidige uitstraling van het gebouw gehandhaafd blijft, dienen de gerechtigden tot de appartementsrechten met index 1 en 2 ervoor zorg te dragen dat het buitenschilderwerk (inclusief luifels) in één (combinatie van) kleur(en) geschiedt. In een eventuele akte van ondersplitsing kan hieromtrent een nadere regeling getroffen worden."

2. In plaats van het bepaalde in de eerste twee zinnen van artikel 38, lid 5, van het sub A vermelde reglement, geldt het volgende:

"Besluiten door de vergadering tot het doen

Hypotheken 3/4-vervolg

118-11

Aantekeningen:

van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn."

Artikel 17.

Artikel 38, lid 6 van het sub A vermelde reglement is niet van toepassing.

Artikel 18.

Het bepaalde in lid 7 van artikel 41 van het sub A vermelde reglement vervalt.

Aan artikel 41 van het sub A vermelde reglement wordt een lid toegevoegd, luidende:

"7. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuurders."

Artikel 19.

In plaats van het bepaalde in de eerste zin van artikel 44, lid 2, van het sub A vermelde reglement geldt het volgende:

"Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en/of aangevuld met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is niet van toepassing."

Artikel 20.

Aan het sub A vermelde reglement wordt een

Aantekeningen:

21172

10

106

0 vervolgblad

Kadaster

artikel toegevoegd luidende:

"O. Wijziging Reglement / Statuten.

Artikel 46.

Wijziging en/of aanvulling van dit reglement en/of de statuten van de vereniging van eigenaars is slechts mogelijk ingevolge een besluit genomen met algemene stemmen in een vergadering waarin alle eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn."

Artikel 21.

Slotbepalingen

1. Het eerste boekjaar van de vereniging gaat heden in en eindigt op eenendertig december tweeduizendeen.

2. Voor wat betreft bijzondere bepalingen met betrekking tot vermelde erfpacht wordt bij deze verwezen naar het bepaalde in de akte van vestiging erfpacht, op twintig september negentienhonderdvijfentachtig voor genoemde notaris Van Eijck verleden, waarvan een afschrift op diezelfde dag werd ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 8796, nummer 17, waarin ondermeer is vermeld (citaat uit de splitsingsakte ingeschreven in deel 8931, nummer 17):

" a. voor zover daarvan in deze akte niet is afge-
" weken, onder de Algemene Bepalingen voor de uit-
" gifte in erfpacht van onroerend goed van de ge-
" meente Rotterdam - hierna aan te duiden als "de
" Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit
" van de gemeenteraad van zes en twintig februari

Hypotheken 3/4 vervolg

13-02-2026

Aantekeningen:

" negentienhonderd een en tachtig, welk besluit is
" gewijzigd in zijn vergadering van negentien au-
" gustus negentienhonderd twee en tachtig, neerge-
" legd in een akte op vijf en twintig augustus ne-
" gentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr
" W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift
" overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam
" op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in
" deel 7560 nummer 1; en
" b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden:
" Artikel 1.
" In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen
" vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen
" uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke
" voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van
" stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan
" wel voor de volksgezondheid.
" Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bij-
" voorbeeld het verwijderen van de verontreinigde
" grond of het beheersen van schadelijke effecten
" van die grond, worden door partijen in gezamenlijk
" overleg genomen.
" Artikel 2.
" 1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de
" artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen
" kunnen de betalingstermijnen van de canon worden
" afgekocht en wel:
" a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen
" gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waar-
" over de canon verschuldigd is naar een bedrag van
" f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD
" ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutadatum een en
" dertig maart negentienhonderd twee en tachtig.
" Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen
" bedragen de afkoopssommen respectievelijk

Aantekeningen:

21172

10

107

10^e vervolgblad

Kadaster

" f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND
" GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE MILJOEN
" VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN).

" De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te
" vestigen rechten van overbouwning en overluiding
" worden geacht in de totale afkoopsom te zijn be-
" grepen.

" b. voor de overige betalingstermijnen op het
" tijdstip dat die betalingstermijnen voor het
" eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te
" komen voorwaarden.

" 2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in ar-
" tikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de
" canon in het geval van afkoop uitsluitend worden
" herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a
" van dit artikel bedoelde periode van de vijftig
" erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening
" blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2
" van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.

" Artikel 3.

" 1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter
" zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is
" de erfpachter verplicht:

" a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de
" grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaar-
" heden rusten te bebouwen overeenkomstig het door
" de erfpachter casu quo diens architect op twee en
" twintig november negentienhonderd twee en tachtig
" bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam
" ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder
" nummer B2/1288/'81 is ingeschreven, een en ander
" met inachtneming van de door genoemde dienst bij
" het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aan-
" passingen van bedoeld bouwplan;

" b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en Wo-
" ningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan

Aantekeningen:

" en/of volgens de door partijen te waarmerken en
 " aan de akte te hechten tekening onbebouwd blij-
 " vende grond naar genoegen van burgemeester en
 " wethouders in'ordelijke staat te houden;
 " c. het onroerend goed voor de duur van het erf-
 " pachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor
 " geen ander doel dan voor het stichten daarop van
 " maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter
 " bruto vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten,
 " eenduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak
 " ruimten voor instellingen en drie en vijftig pre-
 " mie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen
 " verdiepingen;
 " d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar
 " te doen exploiteren als premie-huurwoningen;
 " e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te
 " bouwen winkels, wat betreft de branches, de goed-
 " keuring van de gemeente; aan gegadigden, die door
 " de gemeente van hun huidige vestiging worden ver-
 " dreven, zal op voordracht van de gemeente voor-
 " rang moeten worden verleend;
 " f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers
 " zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepa-
 " lingen van het Besluit inzake het Sociaal Vesti-
 " gingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteb-
 " lad van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van
 " burgemeester en wethouders;
 " g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn
 " verplicht de door burgemeester en wethouders voor
 " de huurders casu quo gebruikers verplicht gestel-
 " de bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde
 " besluit mochten voortvloeien, in de met huurders
 " casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op
 " te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan
 " voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers
 " door burgemeester en wethouders daartoe zijn ver-

Aantekeningen:

21172 10 108

11^e vervolgblad

Kadaster

" plicht;

" 2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing

" verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van

" dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de onthef-

" fing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze

" voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stel-

" len van financiële eisen.

" Artikel 4.

" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-

" kel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen par-

" tijen ter zake van de premie-huurwoningen de na-

" volgende regeling van kracht:

" a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot

" verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien

" jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij

" aangetekend schrijven in de gelegenheid te stel-

" len de woningen als complex aan te kopen;

" b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder

" a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de

" erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst

" te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht

" tot eerste aankoop;

" c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde

" termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij

" van haar recht tot eerste aankoop afziet, of in-

" dien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar

" kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter

" de vrijheid de woningen aan derden te verkopen

" hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonder-

" lijk per woning;

" d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de

" woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij

" terstond in onderhandeling met de erfpachter over

" de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehou-

" den met dat gedeelte van de afkoopom, dat be-

" trekking heeft op de nog niet verschenen beta-

Aantekeningen:

" lingstermijnen van de canon;
" e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen
" één maand na het begin van de onderhandelingen
" geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient
" binnen twee maanden daarna, aan de hand van uit-
" spraken van drie deskundigen, een advies-koop-
" prijs te worden vastgesteld en aan partijen ter
" kennis worden gebracht. In dat geval is het be-
" paalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de
" Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, met
" dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van
" bedoeld artikel voorkomende woorden "herziene
" canon" wordt gelezen het woord "advies-koop-
" prijs". De kosten van het advies van de deskundi-
" gen zullen ten laste komen van de gemeente;
" f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden
" zich niet kunnen verenigen met de onder e bedoel-
" de advies-koopprijs, dienen zij de ander casu quo
" elkaar daarvan te berichten binnen één maand na-
" dat bedoelde advies-koopprijs ter kennis is ge-
" bracht van partijen.
" Terstond na het verstrijken van die termijn heeft
" de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden
" te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen
" een waarde die niet lager is dan bedoelde advies-
" koopprijs, hetzij afzonderlijk per woning.
" Artikel 5.
" In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in arti-
" kel 22 van de Algemene Bepalingen zullen Burge-
" meester en Wethouders in geval de erfpachter
" wenst over te gaan tot splitsing of ondersplit-
" sing van het erfpachtsrecht:
" a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming
" verlenen, mits de concept-akte van splitsing en
" het daarbij behorende reglement in overeenstem-
" ming zullen zijn met de bepalingen van de erf-

Aantekeningen:		21172		10	109
		12 ^e vervolgblad			

Kadaster

	" pachtsakte; " b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden; " c. bij het bepalen van de splitsing van de canon " rekening houden met eventueel ter zake van het " onroerend goed bestaande verschillen betreffende " de grondwaarde. " <u>Artikel 6.</u> " In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti- " kel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burge- " meester en Wethouders de in genoemd artikel be- " doelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij " de erfpachter per aangetekende brief in de gele- " genheid hebben gesteld binnen een daarbij aan te " geven termijn van maximaal twee maanden alsnog " zijn verplichtingen na te komen. " <u>Artikel 7.</u> " In afwijking van hetgeen is vastgesteld in arti- " kel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpach- " ter bij het einde van het erfpachtsrecht aan- " spraak kunnen maken op vergoeding van de waarde " van het onroerend goed, exclusief de grond. " Deze vergoeding zal door de gemeente en de erf- " pachter in onderling overleg worden vastgesteld, " aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ou- " derdom, de staat van gebruik, de onderhoudstoe- " stand en de ligging van de dan nog aanwezige ge- " bouwen. " Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet wor- " den gekort. " Indien de partijen niet tot overeenstemming komen " over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal " deze bij wijze van bindend advies worden vastge- " steld door drie deskundigen. Het te dien aanzien " bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van " de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mo- " gelijk onverkort van toepassing, met dien ver-
--	--

Hypotheken 3/4-ervolg

Aantekeningen:

" stande, dat in plaats van de in lid 9 voorkomende
" woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord
" "vergoeding".

" Artikel 8.

" Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente
" Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op
" nader overeengekomen plaatsen in het onroerend
" goed een transformatorruimte en een stadsverwar-
" mingsruimte met ventilatiekanalen voor eigen re-
" kening in te richten en te onderhouden;
" deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar
" zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed
" geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen
" slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energie-
" bedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn,
" terwijl uitsluitend aan personeelsleden van dat
" bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan
" deze leidingen te verrichten; de erfpachter is
" ten slotte verplicht op eerste aanzegging van de
" directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door
" deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaamheden
" aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te
" voeren.

" In gemeide akte houdende uitgifte in erfpacht
" werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarhe-
" den:

- " 1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
" resterende gedeelten van de kadastrale percelen
" gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
" als lijdend erf en ten behoeve van het aan de
" erfpachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van
" die kadastrale percelen, als heersend erf, een
" erfdienstbaarheid van overluifeling met en zonder
" de daarbij behorende steunpunten, een en ander
" voor zover na kadastrale uitmeting zal blijken
" dat bedoelde huidige overluifeling - aangebracht

Aantekeningen:

21172	10	110
18 ^e vervolgblad		

Kadaster

" overeenkomstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a
" gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan de
" gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten
" van de onderhavige percelen.
" 2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende
" resterende gedeelten van de kadastrale percelen
" gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141,
" als lijdend erf en ten behoeve van de aan de erf-
" pachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van die
" kadastrale percelen, als heersend erf, een erf-
" dienstbaarheid van overbouwing met en zonder de
" daarbij behorende steunpunten, een en ander voor
" zover na kadastrale uitmeting zal blijken dat be-
" doelde huidige overbouwing - aangebracht overeen-
" komstig het hiervoor in artikel 3 sub 1.a gemelde
" bouwplan - zich bevindt boven de aan de gemeente
" in volle eigendom verbleven gedeelten van de on-
" derhavige percelen. "

Volledigheidshalve wordt hierbij nog verwe-
zen naar het bepaalde in artikel 22 van de
hiervoor vermelde algemene voorwaarden, luidende:

" Artikel 22.
" SPLITSING VAN HET ERFPACHTSRECHT/ONDERERFPACHT.
" 22.1. De erfpachter is niet bevoegd tot splitsing
" in appartementsrechten zonder voorafgaande
" schriftelijke toestemming van burgemeester en
" wethouders. Erfpachter zal bij zijn verzoek om
" toestemming voor splitsing burgemeester en wet-
" houders afschriften toezenden van de concept-akte
" van splitsing en het daarbij behorende reglement.
" 22.2. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun
" toestemming voorwaarden verbinden, die zij na af-
" weging van belangen of in verband met de naleving
" van de aan het erfpachtersrecht verbonden verplich-

Aantekeningen:

tingen noodzakelijk oordelen.

22.3. Bij het verlenen van hun toestemming bepalen burgemeester en wethouders op welke wijze de canon gesplitst zal worden.

22.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 875e Burgerlijk Wetboek zullen de navolgende bepalingen in de akte van splitsing worden opgenomen:

a. iedere appartementseigenaar staat in voor de nakoming van alle verplichtingen, welke verband houden met zijn aandeel in het erfpachtsrecht;

b. de gezamenlijke eigenaren zullen zich verenigen in slechts één Vereniging van Eigenaren, tenzij in verband met verschillende bestemmingen van het onroerend goed burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de oprichting van meerdere verenigingen van eigenaren;

c. de Vereniging van Eigenaren zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaren zijn verplichtingen jegens de gemeente nakomt;

d. de Vereniging van Eigenaren is medeaansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van ieder van de afzonderlijke appartementseigenaren, indien en voorzover zij niet ten genoegen van burgemeester en wethouders heeft aangetoond, dat zij al het mogelijke heeft gedaan om nakoming te verkrijgen;

e. de Vereniging van Eigenaren is verplicht zich tot burgemeester en wethouders te wenden, indien naar haar oordeel gerechtelijke maatregelen noodzakelijk zijn tegen een of meerdere appartementseigenaren ten aanzien van wie het bepaalde in artikel 28.1. van toepassing is. Indien burgemeester en wethouders vervolgens beslissen, dat deze gerechtelijke maatregelen door de Vereniging van Eigenaren ondernomen dienen te worden, zal de

Aantekeningen:

21172

10

111

14^e vervolgblad

Kadaster

" Vereniging van Eigenaren dienvooreenkomstig han-
" delen en daarbij de eventueel door burgemeester
" en wethouders te geven aanwijzingen opvolgen. Een
" en ander laat onverlet de bevoegdheid van de ge-
" meente om zelf gerechtelijke maatregelen te tref-
" fen tegen ingebreke zijnde appartementseigenaren;
" f. iedere wijsiging van de akte van splitsing of
" het daarbij behorende reglement behoeft de voor-
" afgaande schriftelijke goedkeuring van burgemees-
" ter en wethouders, tenzij de rechter deze wijzi-
" ging heeft bevolen.
" Bij overtreding van dit beding zal de gemeente -
" onverminderd het bepaalde in Hoofdstuk V - kunnen
" verlangen, dat zowel de Vereniging van Eigenaren
" als ieder der appartementseigenaren volledig me-
" dewerkt aan herstel van de akte van splitsing of
" het reglement in de oude toestand.
" 22.5. De erfpachter is niet bevoegd het onroerend
" goed geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te
" geven zonder voorafgaande schriftelijke toestem-
" ming van burgemeester en wethouders. Het bepaalde
" in het tweede lid is te dien aanzien evenzeer van
" toepassing."

Gerechtigdheid.

Partijen constateren dat de gerechtigdheid van respectieve partijen tot het Register-goed niet is gewijzigd. Voor zover nodig levert ter verdeling:

- volmachtgever sub a aan volmachtgever sub b het appartementsrecht met index 2, die zulks hierbij aanvaardt; en
- volmachtgever sub b aan volmachtgever sub a het appartementsrecht met index 1, die zulks hierbij aanvaardt.

Aantekeningen:

Volmachten / diversen

1. De gemeente Rotterdam heeft blijkens schrijven van veertien juli tweeduizend, geen gebruik gemaakt van het haar in artikel 4 van het citaat, opgenomen in de slotbepalingen, verleende recht.

2. Alle geldbedragen die in deze akte zijn uitgedrukt in gulden worden verstaan tevens in euro te zijn, tegen de omrekenkoers van een euro

(EUR 1,--) is gelijk aan twee gulden en twintigduizend driehonderdeenenzeventig/honderdduizendste cent (NLG 2,20371).

Waar in deze akte de betaling van een geldbedrag voorzien wordt, kan die betaling geschieden in gulden of in euro, tegen bovengenoemde omrekenkoers.

3. Vanaf een januari tweeduizendeen worden deze akte / het sub A vermelde reglement geïndexeerd op basis van de CPI-index werknemers-laag.

Van de volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, waarvan kopieën aan deze akte worden gehecht.

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

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor par-

Aantekeningen:		21172 10 112
		15^e vervolgblad
Kadaster		
	tijen uit de inhoud van de akte voortvloeien en na de verklaring van de comparant van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur zevenenveertig minuten. (get.): C.A. van Harten, R.A. Spit. <u>UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT</u> door mij, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, op 18 mei 2001. (get.): R.A. Spit. Ondergetekende, Mr René Albertus Spit, kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging te Rotterdam, verklaart dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.	

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr Her-
man Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te Rotterdam, ver-
klaart dat vorenstaand afschrift eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Volgt aangehecht stuk:



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mij, Mr René Albertus
Spit, kandidaat-notaris, als
waarnemer van Mr Herman Maarten
Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te
Rotterdam, op 18 mei 2001.
(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr
Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld,
notaris met plaats van vestiging te
Rotterdam, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage

46867_spl deel 8931 nummer 17.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	8931 17 96
deel	nr.				met 1.1. vervolgblad(en)
693	2653	Rotterdam	30 DEC. 1985	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten]</i> met 1.1. vervolgblad(en)

Aantekeningen:

Sil Appt 1A - PA
Toesch 1B - 2/3

RuVerfp. tot 31-3-2007
Tekening zie portaf. nr. 16585

f1057 Nam. met 21.11.2003/16

Heden dertig december negentienhonderd vijf en tachtig, verscheen voor mij, -- Meester Theodorus Sijbrand Cthmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam: ----- de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende te Hendrik Ido Ambacht, ten deze handelende als schriftelijk lasthebber van: -----

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkhuissvesting (Nemavo), gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen "Nemavo"; en -----
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen "Zevenkamp-I", -- blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke akte na voor echterkenning overeenkomstig de wet - aan deze minute is gehecht. -----

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde: ----- dat blijkens akte op twintig september negentienhonderd vijf en tachtig voor mij, notaris verleden, overgeschreven te hypotheekkantore te Rotterdam op diezelfde dag in deel 8796 nummer 17, tot een en dertig maart tweeduizend zeven en vijftig in erfpacht werd uitgegeven aan Nema- en Zevenkamp-I tezamen, ieder voor een onverdeeld aandeel: -----

een perceel grond gelegen te Rotterdam in de wijk -- Rotterdam-Zevenkamp, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie BA nummer 1334 groot zeven aren vijf en dertig centiaren; -----

dat Nema- en Zevenkamp-I op deze percelen grond een gebouw hebben gesticht; -----

dat Nema- en Zevenkamp-I hebben besloten over te gaan -

- 2 -

tot de splitsing van gemelde onroerende zaak in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 875e lid 1 onder d van het Burgerlijk Wetboek; -----

dat de splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 875d van het derde Boek van het Burgerlijk Wetboek bestaande uit één blad, welke tekening is goedgekeurd -- door de Heer Hypotheekbewaarder te Rotterdam op zeven -- tien december negentienhonderd vijf en tachtig. ----- Deze tekening bevat een plan van alle bouwlagen waarop -- de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het -- gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken -- van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven. -- Bedoelde gedeelten zijn op die tekening doorlopend ge -- nummerd met een arabisch cijfer; -----

dat het gebouw met het recht van erfpacht van de grond -- zal omvatten veertien appartementsrechten die, genummerd met de appartementsindices 1 tot en met 14 met die cijfers zijn aangeduid op voormelde tekening; ----- dat gemeld in de splitsing te betrekken gebouw met het -- recht van erfpacht van de grond zal omvatten de navol -- gende appartementsrechten, alle kadastraal bekend ge -- meente Rotterdam sectie BA complexaanduiding 1344 A en met de hieronder vermelde appartementsindices: -----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend -- Imkerstraat 22, appartementsindex 1; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend -- Imkerstraat 18, Griendwerkerstraat 30, appartementsindex 2; -----

PAB2

Bewering:	Rotterdam	De bewaarder,	<i>[Handwritten Signature]</i>	8931	17	97
				eerste	vervolgblad	

- 3 -

Pb2 PA

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend --- Imkerstraat 16, Griendwerkerstraat 44, appartements-index 3; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- begane grond, met toebehoren, plaatselijk bekend --- Imkerstraat 12, appartementsindex 4; -----
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend Griendwerkerstraat 50, appartementsindex 5; ---
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de -- eerste verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend Griendwerkerstraat 54, appartementsindex 6; ---
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste -- verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend ---- Griendwerkerstraat 34, appartementsindex 7; -----
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste -- verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend ---- Griendwerkerstraat 32, appartementsindex 8; -----
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede --- verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend ---- Griendwerkerstraat 38, appartementsindex 9; -----
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede --- verdieping, met toebehoren, plaatselijk bekend ---- Griendwerkerstraat 36, appartementsindex 10; -----
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane -- grond, met toebehoren, plaatselijk niet genummerd, -

Pb2

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 4 -

- appartementsindex 11; -----
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane --
grond, met toebehoren, plaatselijk niet genummerd, --
appartementsindex 12; -----
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane --
grond, met toebehoren, plaatselijk niet genummerd, --
appartementsindex 13; -----
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane --
grond, met toebehoren, plaatselijk niet genummerd, --
appartementsindex 14; -----
- Handwritten notes: "P 17" and "p 03" with arrows pointing to the list items.

Voorts verklaarde de comparant, handelende als gemeld, --
over te gaan tot vorenbedoelde splitsing en vaststelling
van het navolgend Reglement als bedoeld in artikel 875e
sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk Reglement omvat --
de artikelen, opgenomen in het Reglement van splitsing --
van eigendom, vastgesteld bij akte op twee en twintig --
november negentienhonderd drie en tachtig voor notaris --
Mr H.M. Sasse te Arnhem verleden, overgeschreven ten hy-
potheekkantore te 's-Gravenhage op dertig december ne- --
gentienhonderd drie en tachtig in deel 6640 nummer 1, --
welke artikelen zullen worden beschouwd als in de onder-
havige akte woordelijk te zijn opgenomen, voor zover --
daarin geen wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht
door het hierna opgenomen -----

AANVULLEND REGLEMENT -----

1. Artikel 2 van het Algemeen Reglement komt te verval-
len en komt te luiden: -----

"1. De eigenaars van de appartementsrechten zijn in
de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende --
breukdelen: -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met in-
dex 1 voor tweehonderd dertien/eenduizend ----
vierhonderd veertigste (213/1440ste) gedeel- -

Bewering:	De bewaarder,	8931 17 98 tweede vervolgblad
-----------	---------------	---

- 5 -

te; -----

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor eenhonderd vijf/eenduizend vierhonderd veertigste (105/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaar met het appartementsrecht met index 3 voor eenhonderd zeven en zeventig/eenduizend vierhonderd veertigste (177/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voor negentig/eenduizend vierhonderd veertigste (90/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 voor eenhonderd vijf en vijftig/eenduizend vierhonderd veertigste (155/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 6 voor tweehonderd tien/eenduizend vierhonderd veertigste (210/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 7 en 8 ieder voor eenhonderd zestig/eenduizend vierhonderd veertigste (116/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9 en 10 ieder voor eenhonderd dertig/eenduizend vierhonderd veertigste (113/1440ste) gedeelte; -----
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 11 tot en met 14 ieder voor acht/eenduizend vierhonderd veertigste (8/1440ste) gedeelte. -----

"2. De eigenaars zijn verplicht om bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, zulks met inachtneming van het bepaalde in leden 3 en 5 van dit artikel, overeenkomstig de aandelen, zoals in lid 1 van dit artikel staat vermeld. De gemeenschappelijke (exploitatie-)baten worden

- 6 -

in dezelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld. -----

- "3. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid zal/zullen, in het geval gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en/of gemeenschappelijke zaken dienstbaar zijn aan, strekken ten behoeve casu quo ten nutte van en/of voornamelijk be- -- trekking hebben op privégedeelten, behorende tot één of meer bepaalde appartementsrechten, de eigenaar(s) van dat/die betreffende appartementsrecht(en) de kosten en schulden van het beheer, het onderhoud en de vervanging daarvan dragen. -- De kosten en schulden van het beheer, het onderhoud en de vervanging van de daken gelegen boven de tweede verdieping zullen door de eigenaars -- van de appartementsrechten met indices 1, 7, 8, 9 en 10 worden gedragen in de volgende verhouding: -----

het appartementsrecht met index 1 voor een/derde (1/3de) gedeelte en de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10 ieder voor een/zesde --- (1/6de) gedeelte. -----

De kosten en schulden van het beheer, het onderhoud en de vervanging van het dak gelegen boven de eerste verdieping zullen door de eigenaars -- van de appartementsrechten met indices 2, 3, 4, 5 en 6 en wel in de volgende verhouding: -----

het appartementsrecht met index 2 voor eenhonderd vijf/zevenhonderd zeven en dertigste (105/737ste) gedeelte; -----

het appartementsrecht met index 3 voor eenhonderd zeven en zeventig/zevenhonderd zeven en dertigste (177/737ste) gedeelte; -----

het appartementsrecht met index 4 voor negentig/zevenhonderd zeven en dertigste (90/737ste) gedeelte; -----

Sewering: Rotterdam	De hewaardr. 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;"> 8931 17 </td> <td style="width: 70%; text-align: center;"> 99 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> derde 18 vervolgblad </td> </tr> </table>	8931 17	99	derde 18 vervolgblad	
8931 17	99					
derde 18 vervolgblad						

- 7 -

het appartementsrecht met index 5 voor eenhonderd vijf en vijftig/zevenhonderd zeven en dertigste (155/737ste) gedeelte; -----
 het appartementsrecht met index 6 voor tweehonderd tien/zevenhonderd zeven en dertigste (210/737ste) gedeelte; -----
 De kosten en schulden van het beheer, het onderhoud en de vervanging van het dak gelegen boven de appartementsrechten met indices 2, 11, 13 en 14 zal worden gedragen door de eigenaars van die appartementsrechten en wel door ieder van hen de kosten en schulden van het dak voor zover dit --gelegen is boven het betreffende appartementsrecht. -----

"4. Een eigenaar kan zijn stemrecht slechts uitoefenen bij besluiten terzake van die schulden en kosten, waarin hij ingevolge het bepaalde in het vorige lid moet bijdragen. -----

"5. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel --bepaalde, wordt de aan de Gemeente Rotterdam --verschuldigde jaarlijkse canon door de eigenaars gedragen in de verhouding als door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Rotterdam is vastgesteld. -----

De bij de uitgifte door de Gemeente Rotterdam --voor het erfpachtsrecht vastgestelde erfpachts--canon, is blijkens gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht, door de eigenaars van de appartementsrechten afgekocht voor vijftig jaar tot --een en dertig maart tweeduizend twee en dertig.

2. Het boekjaar als bedoeld in artikel 4 lid 1 van het Algemeen Reglement loopt van één januari tot en met een en dertig december. Het eerste boekjaar eindigt op een en dertig december eerstkomend. -----

3. Het minimumbedrag aan schadeverzekeringsspenningen --als bedoeld in artikel 8 lid 4 van het Algemeen Re-

Hypotheek nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 8 -

glement bedraagt VIJFDUIZEND GULDEN (f.5.000,--). --

4. Artikel 13 lid 2 van het Algemeen Reglement komt te vervallen en komt te luiden: -----

"2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; geen toestemming als bedoeld in de vorige zin is vereist voor de eigenaar of gebruiker van een appartement met bestemming bedrijfsruimte voor het hebben van een uithangbord of lichtbak - voorzien van handelsvignet, naam- en/of branche-aanduiding - hetzij aan de onderkant van het overstekende gedeelte - van de eerste verdieping van het gebouw, hetwelk direct grenst aan dit appartement met bestemming bedrijfsruimte, hetzij - indien een zodanig overstekend gedeelte ontbreekt - aan de buitengevel van het gebouw direct boven het betreffende appartement met bestemming bedrijfsruimte, - mits deze niet zullen worden aangebracht boven twee meter zeventig centimeter (2.70cm), te rekenen vanaf straatniveau. De naamborden, uithangborden en reclame-aanduidingen mogen geen knipperend licht verspreiden, dan wel anderszins hinder veroorzaken voor de bovenliggende appartementen. -----

Te dezer zake zal de eigenaar casu quo gebruiker als in de vorige zin bedoeld, generlei vergoeding verschuldigd zijn." -----

Voorts wordt aan artikel 13 een nieuw lid 5 toegevoegd, luidende: -----

"5. Het is de eigenaren of gebruikers van een privégedeelte met bestemming woning verboden: -----

1. in de woning enige vorm van bedrijf of bercep

Bewering:	Rotterdam	De bewaarder,	<i>[Handwritten Signature]</i>	8931	17	100
				vierde vervoigblad		

- 9 -

uit te oefenen, bedrijfsgoederen op te slaan -
en openbare verkopen te houden; -----

2. in de woning uit hoofde van beroep muziekles-
sen te geven en muziek oefeningen te verrich- -
ten; -----

3. op de balkons, gaanderijen en veranda's andere
dieren te houden of te hebben dan kleine zang-
vogels; -----

4. op de balkons, gaanderijen en veranda's of op
andere wijze aan de buitengevels wasgoed te --
hangen; -----

5. op de balkons, gaanderijen en veranda's op ---
voor anderen storende wijze muziek en andere -
geluiden voort te brengen en open vuren te ---
hebben; -----

6. in de woning harde vloerbedekking aan te bren-
gen of te gebruiken, welke niet is voorzien --
van een behoorlijke geluidwerende onderlaag; -

7. iedere eigenaar of gebruiker is verplicht con-
trole, welke namens de vereniging op de nale-
ving van de in dit lid (5 sub 1, 2 en 3) ver-
melde verplichtingen van de eigenaren wordt --
uitgeoefend, te gedogen en te bevorderen, met
name door aan de met controle belaste personen
te allen tijde toegang tot zijn privé-gedeel-
te verlenen." -----

5. De bestemming van de privé-gedeelten in artikel 16 -
lid 4 van het Algemeen Reglement is ten aanzien ----
van: -----

a. de appartementsrechten met indices 1 tot en met -
6: bedrijfsruimte; -----

b. de appartementsrechten met indices 7 tot en met -
10: woning; -----

c. de appartementsrechten met indices 11 tot en met
14: berging. -----

6. Artikel 20 van het Algemeen Reglement komt te ver- -

Hypotheken nr. 4R
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 10 -

vallen en komt te luiden: -----

"1. Het op een voor anderen storende wijze voort- --
brengen van muziek en andere geluiden is tussen
elf uur 's-avonds en zeven uur 's-morgens ver- --
boden, met uitzondering van die geluiden die ---
worden voortgebracht door het functioneel ge- --
bruik van de tot de normale uitrusting in het --
gebouw behorende sanitaire installaties en in --
een privé-gedeelte geïnstalleerde verwarmingsin-
stallatie. -----

"2. indien een eigenaar of gebruiker van een appar-
tementsrecht met bestemming bedrijfsruimte voor-
nemens is om in de betreffende privé-ruimte een
bedrijf uit te oefenen of toe te laten, ten aan-
zien waarvan in redelijkheid verwacht kan worden
dat dit aan (de) andere eigenaars - in aanmer-
king nemende, dat deze ermede bekend zijn dat --
hun woningen gelegen zijn boven of in de nabij-
heid van diverse soorten winkels - een zodanige
overlast door middel van geluid, stank, rook, --
damp of anderszins zal veroorzaken, dat het ge-
not van hun gebruiksrechten in aanmerkelijke ---
mate wordt verminderd, is de eerstbedoelde ap-
partementseigenaar verplicht om, ten verzoeken --
van de meest gereede(n) van de appartementseige-
naars en ten genoegen van de administrateur, ---
voor eigen rekening zodanige maatregelen en ---
voorzieningen te treffen als nodig zullen zijn -
om te bewerkstelligen dat overlast als vorenbe-
doeld tot een - het gehele gebouw en zijn divers
gebruik in aanmerking genomen - in redelijkheid
en billijkheid vast te stellen aanvaardbaar ni-
veau zal worden teruggebracht. -----

De andere eigenaren van appartementsrechten zijn
verplicht te dulden, dat zodanige voorwerpen aan
de buitengevel van het gebouw worden aange- ----

Bewaring:	Rotterdam	De bewaarder,	<i>[Handwritten Signature]</i>	8931	17	101
			...viijde... vervolgblad			

- 11 -

bracht, in standgehouden, onderhouden en gerepa-
reerd - zulks ook zoonodig aan de buitenzijde van
de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten
van het gebouw - zodat de hiervoor eerstbedoelde
eigenaar aan de vorenbedoelde verplichting kan -
voldoen, een en ander op de voor de overige ei-
genaren minst bezwarende wijze. -----

Voor wat betreft de plaats of situering, de af-
meting, doorsneden, vorm, uiterlijk, kleur, ma-
terialen en uitvoering van deze voorzieningen --
zullen de eigenaren of gebruikers van een appar-
tementsrecht met bestemming bedrijfsruimte zich
immer baseren op een terzake aan deze akte ge-
hechte omschrijving met bijbehorende tekening -
(en) door de eigenaren in onderling overleg ----
vastgesteld en goedgekeurd en tevens voldoende -
aan eisen van Welstand of Schoonheidscommissie.
De kosten van onderhoud, reparatie en vervanging
van bedoelde voorzieningen zijn voor rekening --
van de hiervoor eerstbedoelde eigenaar. -----

De appartementseigenaars en gebruikers zijn ----
- indien en voorzoveel nodig - verplicht om hun
medewerking te verlenen bij het treffen van ----
maatregelen en voorzieningen als in de vorige --
zin bedoeld." -----

7. De boete bedoeld in artikel 29 lid 2 van het Alge- --
meen Reglement bedraagt VIJFHONDERD GULDEN -----
(f.500,--) voor elke overtreding. -----

8. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eige- --
naars als bedoeld in artikel 875f eerste lid onder e
van het Burgerlijk Wetboek. -----

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eige-
naars Appartementsrechten woningen/bedrijfsruimten -
aan de Inkerstraat 12 tot en met 22 en Griendwerker-
straat 30 tot en met 54 te Rotterdam", en is geves-
tigd te Rotterdam. -----

Hypotheek nr. 48
Wet van 29 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 12 -

9. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te --
Rotterdam. -----
10. Het aantal eigenaars bedoeld in artikel 33 lid 3 van
het Algemeen Reglement bedraagt: twee. -----
11. Het totaal aantal stemmen als bedoeld in artikel 34
lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt: eenduig-
zend vierhonderd veertig, met dien verstande dat ---
voor het appartement recht met: -----
- index 1: tweehonderd dertien stemmen kunnen worden
uitgebracht; -----
- index 2: eenhonderd vijf stemmen kunnen worden ---
uitgebracht; -----
- index 3: eenhonderd zeven en zeventig stemmen kun-
nen worden uitgebracht; -----
- index 4: negentig stemmen kunnen worden uitge- ---
bracht; -----
- index 5: eenhonderd vijf en vijftig stemmen kunnen
worden uitgebracht; -----
- index 6: tweehonderd tien stemmen kunnen worden --
uitgebracht; -----
- index 7: eenhonderd zestien stemmen kunnen worden
uitgebracht; -----
- index 8: eenhonderd zestien stemmen kunnen worden
uitgebracht; -----
- index 9: eenhonderd dertien stemmen kunnen worden
uitgebracht; -----
- index 10: eenhonderd dertien stemmen kunnen worden
uitgebracht; -----
- index 11: acht stemmen kunnen worden uitgebracht;
- index 12: acht stemmen kunnen worden uitgebracht;
- index 13: acht stemmen kunnen worden uitgebracht;
- index 14: acht stemmen kunnen worden uitgebracht;
12. Artikel 38 lid 3 komt te vervallen en komt te lui- --
den: -----
"Het bestuur dient daarbij in acht te nemen de voor-
"schriften of richtlijnen, welke door de eigenaar --

Bewaring:	Rotterdam	De bewaarder:		8921/179	102
			zesde	... vervolgblad	

- 13 -

"van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6 bindend worden vastgesteld - de bevoegdheid tot -
 "welke bindende vaststelling bij deze aan de eigenaar van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6 met uitsluiting van ieder ander wordt verleend - ten aanzien van het in dit artikel bedoelde onderhoud, voor zover dit betrekking heeft op het -
 "aanzicht der buitengevel(s) zoals puilen, deuren, -
 "entreepartijen, postkasten inclusief bellentableaux, kozijnen, ramen en dergelijke. Het onderhoud zal plaatsvinden in een frequentie overeenkomstig het schema als tussen de eigenaar van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6 en de eigenaar van de appartementsrechten met indices 7 tot en met 14 is overeengekomen, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht door of namens de eigenaren ondertekend schema. -----
 "Bij de vaststelling van de kleur van het schilderwerk en/of andere dekkende materialen alsmede bij de vaststelling van de te gebruiken materialen zal de eigenaar van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6 zich baseren op het kleurenschema en de kwaliteit der materialen van het oorspronkelijke ontwerp, respectievelijk bestek. -----
 "De eigenaar van de appartementsrechten met indices 7 tot en met 14 dient zich aan deze voorschriften en richtlijnen te onderwerpen, tenzij deze op onredelijke gronden door de eigenaar van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6 zijn vastgesteld, zulks ter beoordeling van de kantonrechter te Rotterdam, in welk geval artikel 875o van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is." -----
 13. Artikel 39 lid 1 van het Algemeen Reglement komt te vervallen en komt te luiden als volgt: -----
"Artikel 39. -----
 "1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit re -

Hypotheeknr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 14 -

gelmatig terugkerende verplichtingen, die zich --
over een langere periode dan een jaar uitstrek-
ken, voortvloeien, met uitzondering van de con-
tracten die betrekking hebben op het onderhoud --
en met uitzondering van de overeenkomsten die --
uit de erfpachtsvoorwaarden voortvloeien, kan --
slechts door de vergadering worden besloten met
inachtneming van het bepaalde bij artikel 38 lid
5." -----

14. De bepalingen opgenomen onder annex 1 van het Alge-
meen Reglement zijn niet van toepassing. -----

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde nog, dat
voor de eerste maal als administrateur der vereniging --
wordt benoemd B.V. Gemako Beheer, gevestigd te 's-Gra- --
venhage. -----

Voorts verklaarde de comparant dat ten deze van toepas-
sing zijn de bepalingen, welke voorkomen in de hiervoor
gemelde akte van uitgifte in erfpacht, in welke akte is
bepaald dat de uitgifte in erfpacht is geschied: -----

a. voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, --
onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erf-
pacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam --
- hierna aan te duiden als "de Algemene Bepalingen" --
-, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van --
zes en twintig februari negentienhonderd een en tach-
tig, welk besluit is gewijzigd in zijn vergadering --
van negentien augustus negentienhonderd twee en tach-
tig, neergelegd in een akte op vijf en twintig augus-
tus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr
W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift ----
overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op -
zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560
nummer 1; en -----

b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden: -----

Artikel 1. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 6,

Bewaring:	R Rotterdam	De bewaarder:		893/17	103
				zevende	vervolgblad

- 15 -

de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen uitwinning -- ook tegen de financiële gevolgen welke voortvloeien -- uit de aanwezigheid in de bodem van stoffen, die ---- schadelijk zijn voor het milieu dan wel voor de ---- volksgezondheid. -----

Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de verontreinigde grond of het beheersen van schadelijke effecten van die grond, worden door partijen in gezamenlijk overleg genomen. -----

Artikel 2. -----

1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunnen de betalingstermijnen van de canon worden afge- -- kocht en wel: -----

a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen -- gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren -- waarover de canon verschuldigd is naar een bedrag van f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN -- VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutadatum een en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig. -----

Gesplitst naar woningen en overige bepalingen bedragen de afkoopsommen respectievelijk ----- f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE -- MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN). -----

De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te vestigen rechten van overbouwning en overleving worden geacht in de totale afkoop som te -- zijn begrepen. -----

b. voor de overige betalingstermijnen op het tijdstip dat die betalingstermijnen voor het eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te komen voorwaarden. -----

2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel

- 16 -

17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon -
in het geval van afkoop uitsluitend worden herzien
op het tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit --
artikel bedoelde periode van de vijftig erfpachts-
jaren verstrijkt. Bij deze herziening blijft het-
geen is vastgesteld in artikel 17 lid 2 van de Al-
gemene Bepalingen buiten toepassing. -----

Artikel 3. -----

1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter zake -
in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de --
erfpachter verplicht: -----
 - a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de ----
grond waarop de hierna te vestigen erfdienst- --
baarheden rusten te bebouwen overeenkomstig het
door de erfpachter casu quo diens architect op
drie en twintig november negentienhonderd een -
en tachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoe- --
zicht Rotterdam ingediende bouwplan, hetwelk --
bij die Dienst onder nummer B2/1288/'81 is in-
geschreven, een en ander met inachtneming van --
de door genoemde dienst bij het verlenen van de
bouwvergunning opgelegde aanpassingen van de -
doeld bouwplan; -----
 - b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en -----
Woningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan
en/of volgens de door partijen te waarmerken en
aan de akte te hechten tekening onbebouwd blij-
vende grond naar genoegen van burgemeester en -
wethouders in ordelijke staat te houden; -----
 - c. het onroerend goed voor de duur van het erf- --
pachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor
geen ander doel dan voor het stichten daarop --
van maximaal drieduizend negenhonderd vierkante
meter bruto vloeroppervlak winkels/bedrijfs- --
ruimten, eenduizend vierkante meter bruto vloer
oppervlak ruimten voor instellingen en drie en

Bewaring:	Rotterdam	De bewaarder,	<i>[Handwritten Signature]</i>	8931	17	104
				achtste... vervolgblad		
- 17 -						
vijftig premie-huurwoningen op de eerste en --- hoger gelegen verdiepingen; ----- d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te doen exploiteren als premie-huurwoningen; -- e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te bouwen winkels, wat betreft de branches, de --- goedkeuring van de gemeente; aan gegadigden, -- die door de gemeente van hun huidige vestiging worden verdreven, zal op voordracht van de ge- meente voorrang moeten worden verleend; ----- f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers -- zullen - zo nodig - worden getoetst aan de be- palingen van het Besluit inzake het Sociaal --- Vestigingsbeleid, zoals opgenomen in het Ge- -- meenteblad van Rotterdam, een en ander ter be- oordeling van burgemeester en wethouders; ----- g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn ver- plicht de door burgemeester en wethouders voor de huurders casu quo gebruikers verplicht ge- stelde bepalingen, welke uit het onder lid f -- genoemde besluit mochten voortvloeien, in de -- met huurders casu quo gebruikers te sluiten --- huurcontracten op te nemen en zorg te dragen -- voor de naleving ervan voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers door burgemeester en -- wethouders daartoe zijn verplicht; ----- 2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing ver- lenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de ontheffing - hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze voor- waarden zullen geen andere zijn dan het stellen -- van financiële eisen. ----- ----- <u>Artikel 4.</u> ----- In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter --- zake van de premie-huurwoningen de navolgende rege- -						

Hypotheek nr. 48
 Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 18 -

ling van kracht: -----

- a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij aantekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen als complex aan te kopen; -----
- b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerste aankoop; -----
- c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet, of indien -- zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter de -- vrijheid de woningen aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning; -----
- d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehouden -- met dat gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de nog niet verschenen betalingstermijnen van de canon; -----
- e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen één maand na het begin van de onderhandelingen geen -- overeenstemming over de koopprijs, dan dient binnen twee maanden daarna, aan de hand van uitspraken van drie deskundigen, een advies-koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen ter kennis worden gebracht. In dat geval is het bepaalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkocht van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van bedoeld ar-

Bewaring:	Rotterdam	De bewaarder:	<i>[Handwritten signature]</i>	893 ¹ 174	105
			negende... vervolgblad		

- 19 -

tikel voortkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord "advies-koopprijs". De kosten -- van het advies van de deskundigen zullen ten laste komen van de gemeente; -----

f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich -- niet kunnen verenigen met de onder e bedoelde advies-koopprijs, dienen zij de ander casu quo el- -- kaar daarvan te berichten binnen één maand nadat -- bedoelde advies-koopprijs ter kennis is gebracht -- van partijen. -----

Terstond na het verstrijken van die termijn heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden -- te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een waarde die niet lager is dan bedoelde advies- -- koopprijs, hetzij afzonderlijk per woning. -----

Artikel 5. -----

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en --- Wethouders in geval de erfpachter wenst over te gaan tot splitsing of ondersplitsing van het erfpachts- -- recht; -----

a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming --- verlenen, mits de concept-akte van splitsing en -- het daarbij behorende reglement in overeenstemming zullen zijn met de bepalingen van de erfpachts- -- akte; -----

b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden; ---

c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening houden met eventueel ter zake van het on- -- roerend goed bestaande verschillen betreffende de grondwaarde. -----

Artikel 6. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en --- Wethouders de in genoemd artikel bedoelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per aan-

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 20 -

getekende brief in de gelegenheid hebben gesteld binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal --- twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen.

----- Artikel 7. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 33 van de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het einde van het erfpachtsrecht aanspraak kunnen maken - op vergoeding van de waarde van het onroerend goed, - exclusief de grond. -----

Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ouderdom, de staat van gebruik, de onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen. -----
Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden - gekort. -----

Indien de partijen niet tot overeenstemming komen --- over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal deze bij wijze van bindend advies worden vastgesteld door drie deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mogelijk onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende woorden "herziene canon" wordt - gelezen het woord "vergoeding". -----

----- Artikel 8. -----

Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op nader --- overeengekomen plaatsen in het onroerend goed een --- transformatorruimte en een stadsverwarmingsruimte met ventilatiekanalen voor eigen rekening in te richten - en te onderhouden; -----
deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar zijn -- vanaf de openbare weg en voortdurend goed geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen slechts door of van- wege het Gemeentelijk Energiebedrijf aangebrachte ---

Bewaring:	Rotterdam	Debewaarder:		89317	106
				tiende	vervolgblad

- 21 -

leidingen aanwezig zijn, terwijl uitsluitend aan personeelsleden van dat bedrijf is toegestaan herstel-
werkzaamheden aan deze leidingen te verrichten; de --
erfpachter is ten slotte verplicht op eerste aanzeg-
ging van de directeur van het Gemeente Energiebedrijf
de door deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaam-
heden aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te
voeren. -----

In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht werden ge-
vestigd de navolgende erfdienstbaarheden: -----

1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende reste-
rende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente -
Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141, als lijdend --
erf en ten behoeve van het aan de erfpachter in erf-
pacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale perce-
len, als heersend erf, een erfdienstbaarheid van ----
overluiding met en zonder de daarbij behorende ----
steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale --
uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige overluiding -
aangebracht overeenkomstig het hiervoor in --
artikel 3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt --
boven de aan de gemeente in volle eigendom verbleven
gedeelten van de onderhavige percelen. -----
2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende reste-
rende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente -
Rotterdam sectie BA nummers 101 en 141, als lijdend --
erf en ten behoeve van de aan de erfpachter in erf-
pacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale perce-
len, als heersend erf, een erfdienstbaarheid van ----
overbouw met en zonder de daarbij behorende steun-
punten, een en ander voor zover na kadastrale uitme-
ting zal blijken dat bedoelde huidige overbouwing ---
aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel
3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de -
aan de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten
van de onderhavige percelen. -----

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

410892F

- 22 -

Van de goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders der gemeente Rotterdam van deze splitsing in appartementsrechten blijkt uit een aan deze akte gehechte, vanwege de gemeente Rotterdam voor accoord getekende, copie van deze akte. -----

----- SCHEIDING EN DELING -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens dat blijkens en ingevolge het vorenstaande B.V. --- Nederlandse Maatschappij voor Volkshuisvesting (Nemavo) en Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I B.V., beiden ---- voornoemd, tezamen ieder voor een overdeeld aandeel, --- eigenaar zijn van vooromschreven appartementsrechten, --- kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie BA complexaanduiding 1344 A, appartementsindices 1 tot en met --- 14. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde thans --- over te gaan tot scheiding en deling van gemelde onverdeelde eigendom en verklaarden toe te delen: -----

1. aan B.V. Nederlandse Maatschappij voor Volkshuisvesting (Nemavo), voornoemd: -----

de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente --- Rotterdam sectie BA complexaanduiding 1344 A, appartementsindices 7 tot en met 14, hiervoor nader om- ---- schreven; -----

2. aan Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I B.V., ----- voornoemd: -----

de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente --- Rotterdam sectie BA complexaanduiding 1344 A, appartementsindices 1 tot en met 6, hiervoor nader om- ---- schreven. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voorts: -

- dat voormelde scheiding en deling geheel en tot vol- -
komen genoegen der partijen is geschied; -----
- dat ieder der deelgenoten en het hem of haar toekomende terzake van deze scheiding en deling heeft ontvangen en algehele afrekening tussen hen heeft plaatsge-

Bewering:	Rotterdam	De bewaarder,	<i>[Handwritten Signature]</i>	8034	17	107
				elfde	vervolgblad	

- 23 -

vonden, zodat de deelgenoten inzake deze scheiding en deling niets meer van elkaar te vorderen hebben en zij elkaar over en weer dechargeren en kwiteren zonder --- enig voorbehoud; -----

- dat partijen afstand doen van het recht om ontbinding dezer scheiding en deling te vorderen, op welke grond dan ook; -----
- dat voorzover nodig nog een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter g van de wet op belastingen -- van rechtsverkeer; -----
- dat partijen van de nakoming en tenuitvoerlegging dezer woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut. -----

----- WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum als in -- het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de -- verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud -- van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige -- voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

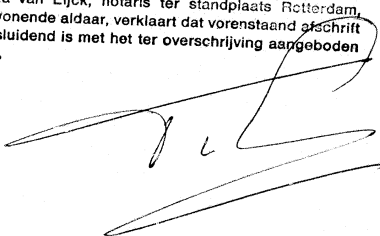
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmidde-
lijk door de comparant en mij, notaris, ondertekend. ---
(Getekend): F. Overhand, T. van Eijck. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. T. van Eijck

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel... 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die Wet.

w.g. T. van Eijck

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar
Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam,
en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift
eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden
stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. van Eijck', is written over the text. The signature consists of a long horizontal stroke at the bottom, with several loops and a final upward stroke on the right side.

Bijlage

46867_BAG.pdf

Griendwerkerstraat 36, Rotterdam



Samenvatting

Adres Griendwerkerstraat 36, Rotterdam 3068GZ Rotterdam	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1983
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 99 m ²	Gemeente Rotterdam

Bijlage

46867_bestemming.pdf

Bestemming: Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam



Bestemming in te zien op internetsite: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten>

artikel 13 Gemengd - 6

• 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sociaal culturele voorzieningen;
- c. kantoren met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond, met een b.v.o. van ten hoogste 500 m² per vestiging, met uitzondering van de locatie aan de Ommoordsetocht, alwaar geen kantoren zijn toegestaan;
- d. een fitnesscentrum, op de eerste verdieping;
- e. kantoren op de eerste verdieping;
- f. wonen;
- g. detailhandelgerelateerde horeca, zoals een lunchroom, cafetaria of restaurant uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van de strook aan de noordzijde tussen de metrobaan en de Kooikerweg, waar géén horeca is toegestaan; en met uitzondering van de zuidwesthoek (het L-vormig bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en de Imkerstraat), de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat; alwaar 'horeca' is toegestaan;
- h. detailhandel, uitsluitend in de zuidwesthoek (het L-vormig bouwvlak aan de Zevenkampse Ring en de Imkerstraat), de Rietdekkerstraat en de Imkerstraat;
- i. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals erf, groen, tuinen, water, ontsluitingswegen en -paden;

- j. 'Waarde - Archeologie - 2', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

- **13.2 Bouwregels**

- **13.2.1 Medebestemming**

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

- **13.2.2 Bebouwingsnormen**

- a. Terplaatse plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een vrij doorgang te worden gelaten met een hoogte van ten minste 2,4 meter.

- **13.3 Specifieke gebruiksregels**

- **13.3.1 Algemeen**

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

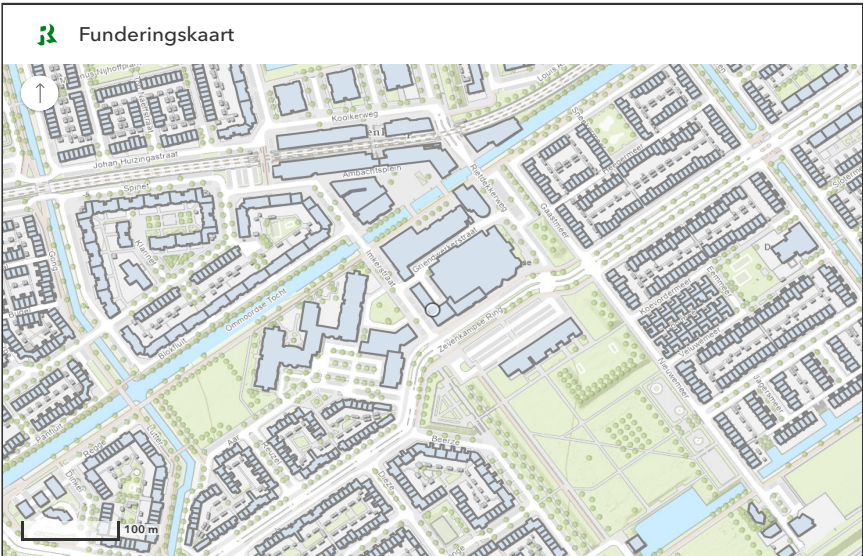
- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

- **13.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **13.3.1** 'Toegestane bedrijven' terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Bijlage

46867_Funderingskaart.pdf



Esri Nederland, Community Map Contributors

Funderingen
Rapport Beschikbaar

Fundering hersteld

Fundering Hersteld?

Hersteld

Funderingstype

Onbekend	Funderingstype Indicatief - Beton palen	Funderingstype Indicatief - Houten Palen
Funderingstype Indicatief - Houten Palen met oplanger	Funderingstype Indicatief - Niet onderheid	
Funderingstype Vastgesteld - Beton palen	Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen	
Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen met oplanger	Funderingstype Vastgesteld - Niet onderheid	
Funderingstype Vastgesteld - Overig		

Bijlage

46867_info energielabel.pdf

[Home](#) > Ik wil mijn energie label controleren

Controleer uw energie label

Via deze website kunt u controleren of uw woning momenteel een geldig definitief energie label heeft. Een definitief energie label is verplicht bij verkoop of verhuur van een woning.

Vul uw adresgegevens in

Vul de adresgegevens in van de woning die u wilt controleren. Indien er een geldig definitief energie label aanwezig is, wordt deze getoond. Indien er geen energie label aanwezig is, kunt u een afspraak maken.

3068GZ

36

Griendwerkerstraat 36, Rotterdam

[Controleer adres](#)

Energie label gevonden

Het adres **Griendwerkerstraat 36, Rotterdam** heeft energie label **C**. Dit is een geldig, definitief energie label dat verstrekt is op 4-3-2019 en geldig is tot en met 4-3-2029. De woning mag binnen deze periode verkocht of verhuurd worden, zonder een nieuw energie label aan te vragen.

▼ **Hoe lang is mijn energie label geldig?**

▼ **Hoe wordt het energie label bepaald?**

Energie label checker.nl

- › Energie label checken
- › Over deze website
- › Privacy beleid
- › Algemene voorwaarden
- › Contact

Bijlage

46867_info VvE.pdf



PASSION FOR
PEOPLE AND
PROPERTY

Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD ROTTERDAM

Bijster 45 - 47
4817 HZ Breda
Postbus 1800
2280 DV Rijswijk
088 432 43 90
www.mvgm.nl

KvK 24250181
BTW NL.8032.18.904.B.01

Behandeld door Support Zuid-West / 088 432 43 90
E-mail zuidwest.vve@mvgm.nl
Datum 14 januari 2026
Kenmerk ZW96477
Onderwerp Eigendomsoverdracht Griendwerkerstraat 36 e.a. te Rotterdam
VvE VvE Woningen/bergingen Griendwerkerstraat 32-38 (onder), gevestigd te Rotterdam (ZW96477)

Beste notaris,

VvE Woningen/bergingen Griendwerkerstraat 32-38 (onder), gevestigd te Rotterdam (ZW96477)

We hebben bericht ontvangen over de eigendomsoverdracht van onderstaande appartement(en) die onderdeel zijn van 'Vereniging van Eigenaars Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam', gevestigd te Rotterdam.

Gegevens overdracht:

Verkoper:

Koper: Koper nog onbekend, Thorbeckeweg 260, 3317 EN Dordrecht

Datum overdracht: 24 februari 2026

Appartementsrecht(en): A-05 - Griendwerkerstraat 36 (Woning)

A-09 - Griendwerkerstraat (Berging)

Op basis van de laatst goedgekeurde begroting zijn de **per maand** verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Bijgevoegd vindt u de verklaring ten behoeve van de overdracht.

Vanaf **1 maart 2026** wordt de koper belast met de VvE-bijdrage.

Wij verzoeken u de lopende periode onderling te verrekenen. Ter verduidelijking: in onze administratie loopt elke periode van de **eerste dag (00.00 uur)** tot en met de **laatste dag (24.00 uur)**.

Voor informatie over het **reservefonds** en het aandeel hierin voor de genoemde appartementsrechten verwijzen wij u naar de bijgevoegde verklaring.

Met vriendelijke groet,
MVGM

Support Zuid-West

VERKLARING BIJ OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHT

Vereniging van Eigenaars Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam
Complexnummer ZW96477

Betreft: overdracht d.d. 24 februari 2026 van de appartementsrechten:
A-05 - Griendwerkerstraat 36 (Woning)
A-09 - Griendwerkerstraat (Berging)

Indien de overdracht plaatsvindt in januari 2025, hebben wij de bijdrage voor deze periode nog niet opgeboekt. Deze bijdrage komt nog voor rekening van de verkopende partij. Wij verzoeken u hiermee rekening te houden bij de verrekening.

Voor rekening van de verkoper - n.:

- Achterstand in de VvE-bijdrage: EUR 5.877,04

Gelieve dit bedrag over te maken op rekeningnummer NL60 INGB 0009 3599 25 (ING - MINGZ) t.n.v. 477 VvE Griendwerkerstraat 32-38 te Rotterdam.

Reservefonds per 14 januari 2026

- Totale omvang: € 8.019,72
- Per aandeel: € <aandeel_appartementen_in_gemeenschap>
- Som aandelen voor appartementsrechten in de overdracht € 1.980,38

Administratiekosten

Voor deze overdracht worden administratiekosten in rekening gebracht. De bijbehorende factu(u)r(en) treft u als bijlage aan. Wij verzoeken u deze bedragen bij de overdracht te verrekenen.

De administratiekosten graag overmaken naar:

- IBAN: NL56.RABO.0167.7739.33
- Ten name van: MVGM VvE
- Vermeld: factuurnummer en overgedragen appartementsrecht.

Indien de verkoper deze kosten niet verrekent behoudt MVGM Vastgoedmanagement zich het recht voor om de kosten bij de koper in rekening te brengen.

Let op:

- **Achterstanden in de VvE-bijdrage:** overmaken naar het rekeningnummer van de VvE
- **Administratiekosten:** overmaken naar MVGM

Overzicht uit debiteurenadministratie:

Betalingsoverzicht d.d. 14-01-2026

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2026	Beginsaldo	5.877,04	-
01-01-2026	VVE-bijdrage jan-2026	317,28	
09-01-2026	Incasso - VVE-bijdrage jan-2026		317,28
		6.194,32	317,28
Totaal nog te betalen : 5.877,04 Euro			

- hoofdelijke aansprakelijkheid
 2025: 12 x € 317,28 = € 3.807,36
 2026: jan € 317,28
 feb € 317,28
 → € 4.441,86
 per 1 feb 2026
 mutatiekosten
 116,23

Toelichting op de overdracht

Verrekening periodieke bijdrage tussen partijen

Volgens de splitsingsakte is de **verkoper** verantwoordelijk voor de betaling van de VvE-bijdrage tot het moment van overdracht.

Koper en verkoper kunnen onderling afspraken maken over de **verrekening van de bijdrage** in de koopakte. Als dit niet is vastgelegd, kan de notaris de verrekening uitvoeren bij de overdracht.

Hetzelfde geldt voor eventuele **af te rekenen exploitatiesaldi** op basis van de nog vast te stellen jaarcijfers.

De uiteindelijke afrekening hiervan wordt **ten gunste of ten laste van de koper** verwerkt.

Stoorkosten:

De **stoorkosten** worden jaarlijks achteraf individueel verrekend.

Het **stookvoorschot** hoeft daarom **niet onderling** tussen verkoper en koper te worden verrekend.

Administratiekosten:

De administratiekosten worden in rekening gebracht volgens de overeenkomst tussen de VvE en MVGM. Worden deze kosten niet door de verkoper voldaan, dan behoudt MVGM zich het recht voor om de administratiekosten bij de koper in rekening te brengen.

Bijdrage volgende periode

Het kan voorkomen dat op de opgave ook de bijdrage voor de volgende periode vermeld staat, terwijl u dan geen eigenaar meer bent.

Dit bedrag hoeft u **niet te betalen**. Bij het verwerken van de overdracht wordt dit bedrag automatisch **gecrediteerd** en bij de koper in rekening gebracht.

U hoeft hiervoor **geen actie te ondernemen**.

Voorstand in de VvE

Heeft de verkoper een vordering op de VvE? Dan wordt dit bedrag **rechtstreeks door de VvE aan de verkoper uitbetaald**.

De voorstand mag **niet worden verrekend** met de administratiekosten van deze overdracht.

Contactgegevens verkoper

Als verkoper verandert uw adres, en mogelijk ook andere contactgegevens. Wilt u deze nieuwe contactgegevens met ons delen? Dan zorgen wij ervoor dat deze verwerkt worden in ons systeem, zodat we u in de toekomst goed kunnen bereiken als dat nodig is.

Stuur uw oude adres én nieuwe contactgegevens per e-mail naar **overdrachten.vve@mvgm.nl**.

Bedankt!

Bijlage

46867_opgave erfpacht.pdf

Onderwerp: FW: veiling Griendwerkerstraat 36 te 3068 GZ Rotterdam /2025.000836.01

Van: _DV_BEL_Erfpacht

Verzonden: woensdag 10 december 2025 11:10

Aan: | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: RE: veiling Griendwerkerstraat 36 te 3068 GZ Rotterdam /2025.000836.01

Beste,

De laatst bekende waarde van de erfpachtcanon bedraagt € 716,98 per jaar.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Rotterdam
Cluster Stadsontwikkeling
Afdeling Contractbeheer en Erfpacht
Wilhelminakade 179
Postbus 6575, 3022 AN Rotterdam
www.rotterdam.nl

Van: _DV_BEL_Erfpacht

Verzonden: dinsdag 9 december 2025 15:34

Aan: | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: RE: veiling Griendwerkerstraat 36 te 3068 GZ Rotterdam /2025.000836.01

Beste,

Bedankt voor uw bericht. Bij deze treft u de erfpachtgegevens van de Griendwerkerstraat 36 te (3068 GZ) Rotterdam (kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 5 en 9.

- Ingangsdatum erfpachtrecht: Ik verwijs naar onderstaande passage uit de uitgifteakte (HYP4 dl 8796 nr 17).
zulks ten behoeve van de bouw van drie en vijftig premie- -
nuurwoningen en ongeveer vierduizend negenhonderd vierkante
meter bedrijfs- en instellingsruimte in de onderbouw, zulks
voor het tijdvak ingegaan zijnde een en dertig maart negen-
tienhonderd twee en tachtig en eindigende een en dertig ---
maart tweeduizend zeven en vijftig en onder de verplichting

Ingangsdatum betreft derhalve 31-3-1982

- Einddatum erfpachtrecht: Ik verwijs naar bovenstaande passage uit de uitgifteakte (HYP4 dl 8796 nr 17). Einddatum betreft derhalve 31-3-2057
- De canon is afgekocht. Ik verwijs naar onderstaande passages uit de uitgifteakte (HYP4 dl 8796 nr 17)

- Artikel 2. -----
1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de arti- -
kelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunnen de -
betalingstermijnen van de canon worden afgekocht en -
wel: -----
a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedu-
rende de eerste vijftig erfpachtsjaren waarover de
canon verschuldigd is naar een bedrag van -----

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als ge- --
meld, dat de erfpachter gebruik heeft gemaakt van de moge-
lijkheid tot afkoop van de betalingstermijnen der erf- ----
pachtscanon zoals hiervoor in artikel 2 is vermeld; zijnde

De canon is derhalve voldaan tot en met 30-3-2032

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Rotterdam
Cluster Stadsontwikkeling
Afdeling Contractbeheer en Erfpacht
Wilhelminalade 179
Postbus 6575, 3022 AN Rotterdam
www.rotterdam.nl

Van: | Fokkema Linssen Notarissen

Verzonden: donderdag 4 december 2025 11:35

Aan: _DV_BEL_Erfpacht

Onderwerp: veiling Griendwerkerstraat 36 te 3068 GZ Rotterdam /2025.000836.01

Geachte heer, mevrouw,

Bij ons op kantoor is in behandeling de veiling van het registergoed aan de Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA,

complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 5 en 9. Huidige eigenaar van het registergoed is: (..)

Naar aanleiding hiervan verneem/ ontvang ik graag van u het navolgende.

Betreft: Erfpachtcanon

Ingangsdatum recht van erfpacht :

Wat is de einddatum van het erfpachtsrecht:

Is de canon afgekocht:

- tot wanneer is de canon afgekocht:
- wat is de laatste bekende waarde van de canon:

Zo nee, wat is de hoogte van de canon:

Indien canon niet is afgekocht, wanneer wordt het herzien:

- de canon moet worden voldaan is driemaandelijks/
halfjaarlijkse/jaarlijkse termijnen;
- tot wanneer is de canon betaald door de cliënt:
- zijn er nog achterstanden in de betaling van de canon:
- op welke datum wordt de canon herzien (herzieningsdatum):

Moet er toestemming (garage, tuin, parkeerplaats) worden aangevraagd voor de overdracht van het erfpachtsrecht: nee / ja

zo ja, bij wie en om welke reden

Zijn er nog bijzonderheden:
(bijv. een anti-speculatiebeding)

Met vriendelijke groet,

Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: veiling@fokkermalinssen.nl
internet: www.fokkermalinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

*Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkermalinssen.nl.
Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkermalinssen.nl.*

Disclaimer

De inhoud van dit e-mail bericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is niet toegestaan en onrechtmatig. De zender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit email bericht en de eventueel meegezonden bestanden, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

This message and any enclosed documents are strictly confidential and intended exclusively for the addressee. Any use by others without the consent of the sender or the addressee is prohibited and unlawful. The sender is neither liable for the proper and complete transmission of this message and any attached documents nor for any delay in its receipt.

Bijlage

46867_opgave gemeente fondsbeheer.pdf

Onderwerp:

FW: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer

Verzonden: donderdag 4 december 2025 11:27

Aan: | Fokkema Linssen Notarissen <@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Geachte heer, mevrouw,

Het adres Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ te Rotterdam komt niet voor in de PWVB-subsidie database. Dit ter info.

Met vriendelijke groet,

Financieel Medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 1130 3000 BC Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: | Fokkema Linssen Notarissen

Verzonden: donderdag 4 december 2025 10:57

Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer

Onderwerp: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Geachte heer, mevrouw,

Bij ons op kantoor is in behandeling de veiling van het registergoed aan de Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 5 en 9.

Huidige eigenaar is: (..)

Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,
Afdeling veilingen

Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: veiling@fokkemaLinssen.nl
internet: www.fokkemaLinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Voor wat betreft ons privacybeleid verwijzen wij u naar de Privacyverklaring zoals vermeld op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Bijlage

46867_opgave gemeente woning en bouwtoezicht.pdf

Onderwerp: FW: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Van: @rotterdam.nl>

Verzonden: maandag 15 december 2025 07:37

Aan: | Fokkema Linssen Notarissen <@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: FW: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Geachte heer, mevrouw,

Vanuit Bouw- en Woningtoezicht kan ik u mededelen dat wij geen lopend dossier hebben op object Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam.

Met vriendelijke groet,

Inspecteur
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Noord
BWT Noord
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

From: | Fokkema Linssen Notarissen

Sent: Thursday, December 4, 2025 10:56:31 AM

To: _SO_BWT

Subject: veiling Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam /25.0836

Geachte heer, mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van het registergoed aan de Griendwerkerstraat 36, 3068 GZ Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindices 5 en 9, verzoek ik u vriendelijk ons kantoor mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Een kopie van de kadastrale uittreksels zijn als bijlagen toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
Afdeling veilingen

Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: veiling@fokkemaLinssen.nl
internet: www.fokkemaLinssen.nl
KVK-nummer: 24457167

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel voor Rotterdam en gepubliceerd op onze website www.fokkemaLinssen.nl.

Bijlage

46867_Rapportage bodem -Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam.pdf

Bodeminformatie

Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Tanks	5
Disclaimer	6
Toelichting	7

Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de DCMR Milieudienst Rijnmond met de beschikbare informatie over de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie die u heeft aangewezen. Deze informatie is afkomstig uit het Bodem Informatie Systeem (hierna: BIS) van DCMR. De omgevingsrapportage geeft:

- een eerste indruk van de bodemkwaliteit en de beschikbaarheid aan informatie. Voor meer specialistische informatie verwijzen wij u door naar de viewer onder de link: [Viewer bodem en ondergrond \(https://www.dcmr.nl/kaart-bodem-en-ondergrond\)](https://www.dcmr.nl/kaart-bodem-en-ondergrond).
- alleen informatie over de aangewezen locatie (en niet over de locaties in een straal van 25 meter er omheen);
- alleen informatie die bij DCMR bekend is. Bodemonderzoeken die nooit bij DCMR of deelnemende gemeentes zijn ingediend, zijn niet opgenomen. Hetzelfde geldt voor ondergrondse brandstoftanks die niet bekend zijn.

Deze rapportage bevat beschikbare gegevens over de aangewezen locatie en links voor documenten die u kunt downloaden. In de toelichting per onderwerp wordt specifiek uitgelegd wat de informatie inhoudt en hoe u deze kunt gebruiken.

De informatie is met zorg en volgens de geldende richtlijnen verzameld en beschikbaar gesteld De DCMR, gemeentes en provincie registreren al tientallen jaren bodeminformatie. Al deze informatie is met zorg geregistreerd en uiteindelijk in het BIS van DCMR opgenomen. In de loop van de tijd zijn er veel dingen veranderd, zowel voor wat betreft de wet- en regelgeving, onderzoeksprotocollen als het BIS zelf. Het is onvermijdelijk dat informatie:

- niet altijd voldoet aan de richtlijnen van dit moment. In oude rapporten hoeft u bijvoorbeeld niet te zoeken naar PFAS, want deze stoffen werden toen nog niet gemeten.
- niet altijd actueel is, bijvoorbeeld omdat de locatie in een gebied ligt dat opnieuw ontwikkeld is;
- nog niet ingevoerd is. Dit is het geval bij onderzoeken die recent zijn ingediend. De invoerachterstand bedraagt maximaal enkele weken.

Heeft u te maken met een onderzoeksplicht, bijvoorbeeld omdat u een pand of stuk grond wilt kopen of vanwege bouw- of graafwerkzaamheden? Dan mag u deze rapportage niet beschouwen als een volledig vooronderzoek. Deze rapportage is wel bruikbaar als startpunt van een vooronderzoek volgens de normen. Meer informatie over het uitvoeren van bodemonderzoek is te vinden op onze website onder de links: [Vooronderzoek | DCMR](#) en [Uitvoeren bodemonderzoek | DCMR](#). De algemene eisen voor een vooronderzoek staan in onderzoeksprotocollen zoals de NEN 5725. Een dergelijk vooronderzoek wordt vrijwel altijd uitgevoerd door een bodemadviesbureau.

Als u vragen, opmerkingen of aanvullingen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de DCMR Milieudienst Rijnmond via email: info@dcmr.nl

Als u een rapport zonder (werkende) hyperlink wilt ontvangen kunt u een verzoek per email sturen. Vermeld hierbij altijd het locatienummer (AA...) van de locatie en de datum, naam en (indien beschikbaar) het opdrachtnummer van het rapport dat u wilt opvragen.



Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tanks

Bij de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn over tanks geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

DCMR is niet aansprakelijk voor enige directe schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingssituatie anders is dan in dit rapport is vermeld. In het geval van koop/verkoop adviseert DCMR om bij twijfel aan de representativiteit van de in dit rapport vermelde gegevens alsnog bodemonderzoek op de betreffende locatie te laten uitvoeren.

Deze rapportage kan in de regel niet worden gebruikt bij meldingen of vergunningsaanvragen waarvoor een bodemonderzoek is vereist. Kopieën van de in deze rapportage vermelde rapporten kunnen hier mogelijk wel voor worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de onderzoekseisen vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.

Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming werd onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten neemt het bevoegd gezag in specifieke gevallen een besluit. In dit overzicht worden de door het bevoegd gezag genomen besluiten vermeld.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46867.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. PB/2025.000836.01

(uittreksel)

**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING
VEILINGVOORWAARDEN**

(inzake executoriale verkoop Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam)

Heden, drieëntwintig januari tweeduizend zesentwintig, verklaar ik, mr. Petra—
van Biezen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr.
Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging—
Rotterdam, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder—
de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte.
De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig—
en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de—
hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE
2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de—
Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven—
woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**—
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**—
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**—
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals—
vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien—
verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van—
welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers—
op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer—
129;
 - **Betaaldatum:**—
de uiterste datum waarop de Koper al zijn
(betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst—
moet zijn nagekomen;



B

- **Bijlage:**
een bijlage waaraan in de Akte wordt verwezen en die integraal—
deel uitmaakt van de Akte;
- **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en—
bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling—
van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de—
Verkoop;
- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op twee oktober tweeduizend negentien voor mr. M.H. Daams,—
notaris te Papendrecht, verleden hypotheekakte, waarbij het—
Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed
gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de
inschrijving in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de
Openbare Registers op twee oktober tweeduizend negentien in—
deel 76605 nummer 42 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de—
Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs—
verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed—
voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper—
(qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van—
vestiging Rotterdam, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd—
van toepassing):
(i). een waarnemer van die notaris;
(ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
(iii). een ambtsoptvolger of een protocoloroptvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten—
daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**



P

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Rechthebbende:**
enzovoorts..., ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). de in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoederen; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaken aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met de registergoederen te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotarissen:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
de naamloze vennootschap: **ASN Bank N.V.**, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht, Croeselaan 1, postcode 3521 BJ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338, voorheen genaamd: de naamloze vennootschap: de Volksbank



- N.V., tevens handelend onder de naam BLG Wonen, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.
 - **Website:**
de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:
 - (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
 - (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
 - (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;
 - **Woning:**
een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.
- II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen een akte van levering op twee oktober tweeduizend negentien voor mr. M.H. Daams, notaris te Papendrecht, verleden en waarvan een afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twee oktober tweeduizend negentien in deel 76534 nummer 134, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
- III. HET HYPOTHEEKRECHT**
1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
 2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene



- voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdzevenenzeventigduizend tweehonderd euro (€ 177.200,00), te vermeerderen met het bedrag van negenenzeventigduizend zevenhonderdveertig euro (€ 79.740,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdzesenvijftigduizend negenhonderdveertig euro (€ 256.940,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar - tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.
- IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN**
1. Op het Registergoed is door de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: Vereniging van Eigenaars van Woningen en Bergingen, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en 38 te Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, executoriaal beslag gelegd, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op twintig januari tweeduizend vijftentwintig in deel 88624 nummer 63, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.
- V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de



- wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
- a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 - c. ten laste van het Registergoed voormeld beslag is gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.



VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoopster aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag, 24 februari 2026 vanaf dertien uur dertig minuten (13:30) uur.**

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste fase: de Inzet bij Opbod
- de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.

3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.

4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
- b. dat - uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN



1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
 2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.
- IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**
1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
 2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.
- Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed**
- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
 - I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **BA**, complexaanduiding **3170-A**, appartementsindex **5**, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het éénhonderddertien/vier honderd negentigste (113/490e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170, appartementsindex 2, uitmakende het vier honderd negentig/een duizend vier en veertigste (490/1.044e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht eindigende op een en dertig maart tweeduizend zeven en vijftig, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gebouwde opstallen, bestaande uit het flatgebouw met grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Imkerstraat 12 tot en met 22 (even nummers) en Griendwerkerstraat 30 tot en met 54 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 1334, groot zeven are en vijfendertig centiare; en



- b. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, gelegen te 3068 GZ **Rotterdam, Griendwerkerstraat 36;**
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Rotterdam**, sectie **BA**, complexaanduiding **3170-A**, appartementsindex **9**, welk appartementsrecht omvat:
- a. het acht/vier honderd negentigste (8/490e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a I genoemde gemeenschap; en
- b. rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te **Rotterdam, Griendwerkerstraat** (ongenummerd);
- de verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon is tot een en twintig april tweeduizend drie en dertig afgekocht. Ten tijde van de afkoop bedroeg de canon zeven honderd zestien euro en acht en negentig eurocent (€ 716,98).
- De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht bij een akte van splitsing in appartementsrechten op dertig december negentienhonderdvijf en tachtig voor Mr Th.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op dertig december negentienhonderdvijf en tachtig in deel 8931 nummer 17. De akte van splitsing in appartementsrechten is opgeheven, waarna een hersplitsing in appartementsrechten plaats vond op zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van Mr H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 10.
- Vervolgens zijn de appartementsrechten ondergesplitst bij akte op zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van genoemde notaris Breedveld, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 7.



Blad 10

- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn nadien niet meer gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per een januari tweeduizend zesentwintig een voorschotbijdrage verschuldigd van driehonderdzeventien euro en achtentwintig eurocent (€ 317,28) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per veertien januari tweeduizend zesentwintig achtduizendnegentien euro en tweeënzeventig eurocent (€ 8.019,72).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan. Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per heden verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 vijfduizend achthonderdzevenenzeventig euro en vier eurocent (€ 5.877,04).
Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijnde per een januari tweeduizend zesentwintig een bedrag van vierduizend vierhonderdénenveertig euro en zesenvijftig eurocent (€ 4.441,56). Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de



- Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.
- De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.
- 1.10 Blijkens Bijlage 1 is ter zake van de in de splitsing in appartementsrechten betrokken gemeenschap wel een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- 1.3 De gemeenschap waarvan het Registergoed onderdeel uitmaakt is een zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in Titel 7 Boek 5 Burgerlijk Wetboek.
- 1.4 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht ontstaan bij een akte uitgifte in erfpacht, op twintig september negentienhonderd vijf en tachtig voor genoemde notaris Van Eijck verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op twintig september negentienhonderd vijf en tachtig in deel 8796 nummer 17.
- 1.5 Bedoeld recht van erfpacht en de toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn nimmer gewijzigd.
- 1.6 De verplichting tot betaling van de jaarlijkse erfpachtcanon is tot een en twintig april tweeduizend drie en dertig afgekocht. Ten tijde van de afkoop bedroeg de canon zeven honderd zestien euro en acht en negentig eurocent (€ 716,98).
- 1.7 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing:
- a. de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam – hierna aan te duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari negentienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1; en
 - b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals nader vermeld in de in Artikel 1.4 vermelde akte.



Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd - doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2



4.2

vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15—
lid 1 Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en
beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt
verwezen naar:

- a. de akte van levering op twee oktober tweeduizend negentien voor
mr. M.H. Daams, notaris te Papendrecht, verleden, ingeschreven
ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare
registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op twee oktober
tweeduizend negentien in deel 76534 nummer 134;
- b. een akte hersplitsing in appartementsrechten plaats vond op
zeventien mei tweeduizend een voor een waarnemer van Mr
H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, verleden,
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de
openbare registers te Rotterdam, in register hypotheek 4 op
achttien mei tweeduizend een in deel 21172 nummer 10;
- c. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten op zeventien
mei tweeduizend een voor een waarnemer van genoemde notaris
Breedveld, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers te Rotterdam, in register
hypotheek 4 op achttien mei tweeduizend een in deel 21172
nummer 7;
- d. de akte uitgifte in erfpacht, op twintig september
negentienhonderd vijf en tachtig voor genoemde notaris Van
Eijck verleden, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register
hypotheek 4 op twintig september negentienhonderd vijf en
tachtig in deel 8796 nummer 17, waarin onderneer woordelijk
staat vermeld:

*"De comparanten verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht is
geschied:*

- a. voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, onder de
Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van
onroerend goed van de gemeente Rotterdam - hierna aan te
duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij
besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari
negentienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op



- vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1; en
- b. onder de navolgende bijzondere voorwaarden:
- Artikel 1.
- In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan wel voor de volksgezondheid.
- Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de verontreinigde grond of het beheersen van schadelijke effecten van die grond, worden door partijen in gezamenlijk overleg genomen.
- Artikel 2.
- 1 In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunne de betalingstermijnen van de canon worden afgekocht en wel:
- a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waarover de canon verschuldigd is naar een bedrag van f.3.566.000.-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutatatum een en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig. Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen bedragen de afkoopsommen respectievelijk f.1.060.000.-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN) en f.2.506.000.-- (zegge: TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN). De verschuldigde vergoeding voor het hierna te vestigen recht van overbouwning en overluifeling wordt geacht in de totale afkoopsom



B

- te zijn begrepen.
- b. voor de overige betalingstermijnen op het tijdstip dat die betalingstermijnen voor het eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te komen voorwaarden.
2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon in het geval van afkoop uitsluitend worden herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde periode van de vijftig erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalingen buiten toepassing.

Artikel 3.

1. in aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht:
- a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaarheden rusten te bebouwen overeenkomstig het door de erfpachter casu quo diens architect op drie en twintig november negentienhonderd een en tachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder B2/1288/81 is ingeschreven, een en ander met inachtneming van de door genoemde dienst bij het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpassing van bedoeld bouwplan;
- b. de ingeolge het door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan en/of volgens de door partijen te waarmaken en aan de akte te hechten tekening onbebouwd blijvende grond naar genoegen van burgemeester en wethouders in ordelijke staat te houden;
- c. het onroerend goed voor de duur van het erfpachtsrecht aan te wenden en te gebruiken voor geen ander doel dan voor het stichten daarop van maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter bruto



- vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten, eenduizend vierkante meter bruto vloeroppervlak ruimten oorinstellingen en drie en vijftig premie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen verdiepingen;
- d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te doen exploiteren als premiehuurwoningen;
- e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te bouwen winkels, wat betreft de branches, de goedkeuring van de gemeente; aan gegadigden, die door de gemeente van hun huidige vestiging worden verdreven, zal op voordracht van de gemeente voorrang moeten worden verleend;
- f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepalingen van het Besluit inzake het Sociaal Vestigingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders;
- g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de door burgemeester en wethouders voor de huurder casu quo gebruikers verplicht gestelde bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde besluit mochten voortvloeien, in de met huurders casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers door burgemeester en wethouders daartoe zijn verplicht;
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de ontheffing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen geen andere zijn dan het te stellen van financiële eisen.

Artikel 4.

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de navolgende regeling van kracht:



- a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen als complex aan te kopen;
- b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerst aankoop;
- c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet, of indien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft later verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning;
- d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehouden met de gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de nog niet-verschenen betalingstermijnen van de canon;
- e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen één maand na het begin van de onderhandelingen geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient binnen twee maanden daarna, aan de hand van uitspraken van drie deskundigen, een advies-koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen ter kennis worden gebracht. In dat geval is het bepaalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de lid 8 van bedoeld artikel voortkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord "advies-koopprijs". De kosten van het advies van de deskundigen zullen ten laste komen van de gemeente;
- f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich niet



P

kunnen verenigen met de onder e bedoelde advies—
koop prijs, dienen zij de ander casu quo elkaar daarvan—
te berichten binnen één maand nadat bedoelde advies—
koop prijs ter kennis is gebracht van partijen.—
Terstond na het verstrijken van die termijn heeft de—
erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te—
verköpen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een—
waarde die niet lager is dan bedoelde advieskoop prijs,—
hetzij afzonderlijk per woning.—

Artikel 5.

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 van de—
Algemene Bepalingen zullen Burgermeester en Wethouders—
in geval de erfpachter wenst over te gaan tot splitsing of—
ondersplitsing van het erfpachtsrecht:—

- a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming—
verlenen, mits de concept-akte van splitsing en het—
daarbij behorende reglement in overeenstemming—
zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte;—
- b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden;—
- c. bij het bepalen van de splitsing van de canon rekening—
houden met eventueel ter zake van het onroerend goed—
bestaande verschillen betreffende de grondwaarde.—

Artikel 6.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 van—
de Algemene Bepalingen zullen Burgermeester en—
Wethouders de in genoemd artikel bedoeld boete niet—
eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per—
aangetekende brief in de gelegenheid hebben gesteld—
binnen een daarbij aan te geven termijn van maximaal—
twee maanden alsnog zijn verplichtingen na te komen.—

Artikel 7.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 33 van—
de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het einde—
van het erfpachtsrecht aanspraak kunnen maken op—
vergoeding van de waarde van het onroerend goed,—
exclusief de grond.—

Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter—



P

in onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van onder meer de stabiliteit, de ouderdom, de staat van gebruik, onderhoudstoestand en de ligging van de dan nog aanwezige gebouwen.

Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden gekort.

Indien de partijen niet tot overeenstemming komen over de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal deze bij wijze van bindend advies worden vastgesteld door drie deskundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, leden 5 tot en met 8 van de Algemene Bepalingen is ten deze voor zover mogelijk onverkort van toepassing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende woorden "herzien canon" wordt gelezen het woord "vergoeding".

Artikel 8.

Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente Energiebedrijf naar genoegen van dat bedrijf op nader overeengekomen plaatsen in het onroerend goed een transformatorruimte en een stadsverwarrruimte met ventilatiekanalen voor eigen rekening in te richten en te onderhouden;

deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar zijn vanaf de openbare weg en voortdurend goed geventileerd zijn; in bedoelde ruimten mogen slechts door of vanwege het Gemeentelijk Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwezig zijn, terwijl uitsluitend aan personeelsleden van het bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan deze leidingen te verrichten; de erfpachter is ten slotte verplicht op eerste aanzegging van de directeur van het Gemeente Energiebedrijf de door deze noodzakelijk geachte onderhoudswerkzaamheden aan deze ruimten en de ventilatiekanalen uit te voeren.

In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende



Blad 20
Dossnr. PB/2025.000836.01

P

resterende gedeelten van de kadastrale percelen
gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als
lijdend erf en ten behoeve van het aan de erfpacht in
erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale
percelen, als heersend erf, een erfdiensbaarheid van
overluiding, met en zonder de daarbij behorende
steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale
uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige overluiding-
- aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel 3-
sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan-
de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van
de onderhavige percelen.

2 ten laste van de aan de gemeente toebehorende
resterende gedeelten van de kadastrale percelen
gemeente Rotterdam sectie BA nummer 101 en 720, als
lijdend erf en ten behoeve van de aan de erfpachter in
erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale
percelen, als heersend erf, een erfdiensbaarheid van
overbouw met en zonder de daarbij behorende
steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale
uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige overbouw-
- aangebracht overeenkomstig het hiervoor in artikel 3-
sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven de aan-
de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten van
de onderhavige percelen. Tenslotte wordt ten deze nog
verwezen betreffende de vluchtdoer op de verdieping
van wijkaccommodatie "De Scheg", te Rotterdam-
Zevenkamp, uitkomende op de loopstraat gelegen op de
eerste verdieping van het bij deze akte gesplitste
gebouw naar een overeenkomst de dato acht november-
negentienhonderd vijf en tachtig door Zevenkamp-I-
gesloten met de gemeente Rotterdam luidende als volgt:

- a. De betreffende vluchtdoer, welke uitsluitend
eclectisch kan worden geopend, moet voldoen aan de
eisen die gedelgd door de Brandweer Rotterdam, welke
hiervoor schriftelijk haar toestemming moet geven;
- b. mocht in de toekomst de toestemming van



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' followed by a flourish.

- genoemde Brandweer, om welke reden dan ook, vervallen en de betreffende deur ten gevolge hiervan verwijderd moeten worden, dan dient dit door en voor rekening van Gemeente Rotterdam te geschieden terwijl een en ander aangaande de eigendommen van Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I dient te worden voorgelegd;
- c. de beheerder casu quo gebruiker van de wijkaccomodatie dienen door Gemeente Rotterdam schriftelijk te worden geïnstrueerd betreffende het gebruik van de vluchtduur, hetgeen uitsluitend in geval van nood dient te geschieden;
- d. Gemeente Rotterdam is aansprakelijk voor alle overlast en schade aan eigendommen van Beleggingsmaatschappij Zevenkamp-I en/of haar rechtsoptvolgers, welke voortvloeit uit het gebruik van de betreffende vluchtduur en zal in geval van overlasten en/of schade onverwijld de benodigde maatregelen treffen, welke leiden tot direct herstel van de schade casu quo tot opheffing van de overlast.
- e. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld. Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere



P

- bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van



- het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- 4.9
- Bodem informatie
De bodeminformatie met betrekking tot het onderhavige perceel casu quo nabijgelegen percelen is volledig in te zien op de internetsite dcmr.gisinternet.nl; een gedeelte van deze door gemeente Rotterdam/Milieudienst Rijnmond (DCMR) middels internet beschikbaar gestelde informatie is in te zien op de Website.
 - Fundering
De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige Registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:
<https://rotterdam.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=c91a1275e1e64f5cbc50cdf0308a42fc>. Een gedeelte van de door de gemeente Rotterdam/funderingsloket beschikbaar gestelde informatie omtrent de fundering van het onderhavige Registergoed is in te zien op de Website.
- De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van bovenstaande informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de informatie te controleren. Aan de (op de Website gepubliceerde) informatie verstrekt door derden kunnen geen rechten ontleend worden.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
 - 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
 - 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.



5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.

6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.

6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.

6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.

6.7 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.



P

- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, 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 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**
- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.
- Artikel 8 Bieden voor een ander**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de



- nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**



- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE-2017 - niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
 - 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
 - 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
 als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens - in geval van de Onderhandse Verkoop - de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
 - 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
 - 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in



- artikel 12 lid 4 AVVE 2017. _____
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en: _____
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn _____
ingeschreven op het Registergoed; en/of _____
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben _____
gelegd op de Koopprijs; en/of _____
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht _____
ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of _____
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als _____
gevolg van de Verkoop; _____
- en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld _____
in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor _____
de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft _____
voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke _____
betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als _____
een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel _____
12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring _____
met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. _____
Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot _____
opschorting van enige betalingsverplichting. _____
- Artikel 11 Aflevering** _____
- In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt _____
het volgende: _____
- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed _____
wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017. _____
 - 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het _____
zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; _____
ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het _____
uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund. _____
 - 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het _____
bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te _____
verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en _____
kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te _____
verschaffen tot de Onroerende Zaak. _____
 - 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of _____
immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder _____
mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende _____



P

- Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht



- indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registragoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of



P

2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;
 in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.
- Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**
- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende



gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voorzover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;

13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper



- 13.4 een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij
aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige
afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te
ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de
Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel
13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan
de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de
Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de
Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het
Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende
(geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper
verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de
Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van
verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende,
de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt,
alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken
overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en
redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig
recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te
lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter
zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in
Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als
bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de
Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke
Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot
het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening
van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de
Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de
Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens
recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de
Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een



- daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met
gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond
van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van
respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper
jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden
schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat
de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van
respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper.
Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in
ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van
de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake
van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te
ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het
bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige
toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op
verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade,
kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de
Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven
aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met
inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de
command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te
dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te
wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het
feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van
diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als
bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt
beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel
26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van



P

- toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voortgeheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper - alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke



P

Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende terzake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de



- Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld - in elk van de volgende gevallen:



1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.
- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot



- voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.
- Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**
- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de



- Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.
- Artikel 18 Errata AVVE 2017**
De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.
- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**
In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- 18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**
Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
(begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft



P

- ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering. Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
- (einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst: (begin)
Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.
Dit geldt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
(einde).
- 18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
- 18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**
Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst: (begin)
met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
(einde).



P

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft



- de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de —
notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde —
processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader: —
a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van
de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen-
kwijting te betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen —
opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam —
zal oordelen in het kader van de uitvoering van de —
Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing: —
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en —
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de —
Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is —
overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8. —
De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn —
verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de —
volgende bepalingen van toepassing: —
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende —
volmachtgever(s) te vertegenwoordigen; —
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie —
als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek; —
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel —
3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde —
bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te —
vertegenwoordigen; —
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende —
volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de —
notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de —
Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of —
verleden; —
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de —



- betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
 7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.
- Artikel 21 Energielabel**
- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.
- Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**
- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.
- Artikel 23 Woonplaatskeuze**
- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden



- als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**
1. Thans verscheen voor mij, notaris: _____
enzovoorts, _____
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde: _____
- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris; _____
- b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en _____
- c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris. _____
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris. _____
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht. _____
- SLOT**
- Slotverklaring van de comparant*
- De comparant heeft ten slotte nog verklaard: _____
1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte; _____
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en _____
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte. _____
- Slotverklaring van de notaris*
- De comparant is mij, notaris, bekend. _____
- WAARVAN PROCES-VERBAAL**
- De Akte is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van de Akte vermeld. _____
- Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de



Dossnr. PB/2025.000836.01

[Handwritten signature]

Blad 47

inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden —
zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend —
door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door —
mij, notaris, om twaalf uur vierenvertig minuten (12:44).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



[Handwritten signature]