

Griendwerkerstraat 36 ROTTERDAM

Appartement
Gebouwd in 1983

100 m² woonoppervlakte



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Verkoopinformatie	4
Kenmerken	5
Financieel	6
Omgeving	7
(UITTREKSEL) Veilingvoorwaarden Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam	9
Akte deel 8796 nr 17	57
Bestemming	70
HYP4 dl 21172 nr 7 reeks ROTTERDAM	75

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. rechtgevende 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.)) rechtgevende 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. Iedereieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Verkoopinformatie

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

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1983
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	100 m ²
Woninginhoud	315 m ³
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	I) gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 5; II) gemeente Rotterdam, sectie BA, complexaanduiding 3170-A, appartementsindex 9

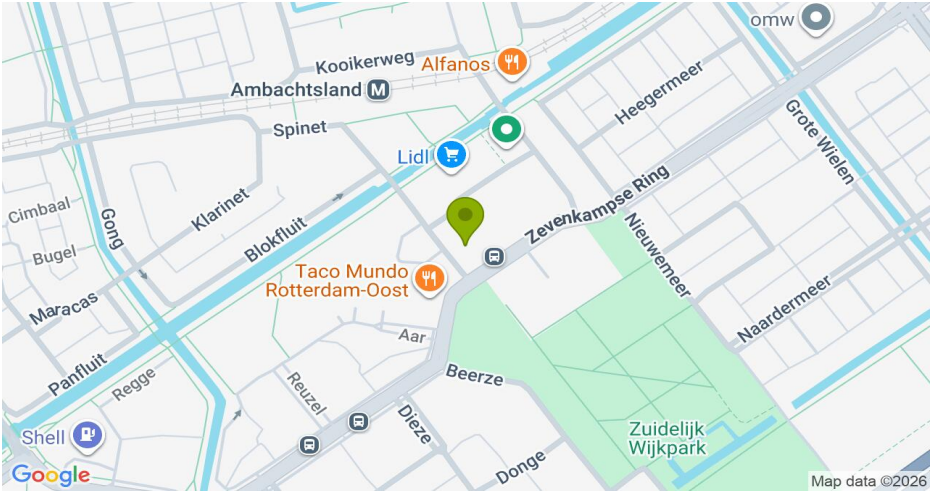
Financieel

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 ontlenen.



Bijlage

47089_(UITTREKSEL) Veilingvoorwaarden Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam (digitaal afschrift).pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 1

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Griendwerkerstraat 36 te Rotterdam)

Heden, elf september 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;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal



Dossnr. PB/2025.000836.01

Blad 2

- 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 ambtsopvolger of een protocolopvolger 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;



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 3

- **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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; _____
- **Registratienotararis:** _____
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 executorialle 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; _____



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 4

- **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.



Blad 5
Dossnr. PB/2025.000836.01

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 vijftientwintig 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.



Dossnr. PB/2025.000836.01

Blad 6

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 —



Blad 7
Dossnr. PB/2025.000836.01

- Verkooper 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, dertien oktober tweeduizend zesentwintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30).
- 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 een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- VIII. VEILINGVOORWAARDEN**
1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de



Blad 8
Dossnr. PB/2025.000836.01

- Veilingvoorwaarden vast. _____
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in _____
overleg met de Verkooper. _____
 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. rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de _____
tweede verdieping en verder toebehoren, gelegen te 3068 GZ _____
Rotterdam, Griendwerkerstraat 36; _____



Blad 9
Dossnr. PB/2025.000836.01

- 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. rechtgevende 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 —



Dossnr. PB2025.000836.01 Blad 10

- 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. Tot op heden is nog geen correcte informatie ontvangen van de betreffende vereniging van eigenaars van hetgeen de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per heden verschuldigd is. Deze informatie zal op een later tijdstip op de Website bekend worden gemaakt.
- 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. De hoogte van dit bedrag zal op een later tijdstip op de Website bekend worden gemaakt.
- 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 (zal worden) op de Website, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 11

- 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



Blad 12
Dossnr. PB 2025.000836.01

- gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen. —
- 2.2 Het bepaalde in Artikel 2.1 laat onverlet dat de Verkoper aan de —
daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot heeft gevraagd tot —
het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk
Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper. —
- 2.3 Blijkens een beschikking van de daartoe bevoegde —
voorzieningenrechter is aan de Verkoper het verlot verleend tot het —
invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk
Wetboek, waarbij voorts is bepaald dat de Onroerende Zaak (voor wat
betreft eventuele huurders) pas ontruimd mag worden nadat veertien —
(14) dagen zijn verstreken nadat de beschikking door een deurwaarder —
zal zijn betekend. —
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in —
artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten —
aan de Koper. —
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de —
Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 —
derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017. —
- 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 13

- 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 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 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:



Dossnr. PB/2025.000836.01  Blad 14

"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 —
VIJFHODERD ZES EN ZESTIG DUIZEND —
GULDEN), valutadatum een en dertig maart —
negentienhonderd twee en tachtig. Gesplitst naar —



Dossnr. PB 2025.000836.01 Blad 15

- 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—
overluiding wordt geacht in de totale afkoopsom—
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 ingevolge het door de Dienst Bouw- en—
Woningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan—



Dossnr. PB/2025.000836.01

Blad 16

- 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 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, eenduidend vierkante meter bruto vloeroppervlak ruimten oor instellingen 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



Dossnr. PB.2025.000836.01

Blad 17

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.



Dossnr. PB.2025.000836.01  Blad 18

- 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 voorkomende 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 elkaar 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 —
verkoopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een —
waarde die niet lager is dan bedoelde advieskoopprijs, —
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 —



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 19

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, 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 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 stadsverwarringsruimte 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



Dossnr. PB.2025.000836.01

Blad 20

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 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 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 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 erfdienstbaarheid van overbouwing met en zonder de daarbij behorende steunpunten, een en ander voor zover na kadastrale uitmeting 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. Tenslotte wordt ten deze nog verwezen betreffende de vluchtdeur op de verdieping van wijkaccomodatie "De Scheg", te Rotterdam-Zevenkamp, uitkomende op de loopstraat gelegen op de eerste verdieping van het bij deze akte gesplitste



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 21

- 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 vluchtdeur, 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—
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 vluchtdeur, 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 —
rechtsopvolgers, welke voortvloeit uit het gebruik van —
de betreffende vluchtdeur en zal in geval van overlaste—
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 Verkopper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkopper met—



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 22

- 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 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



Dossnr. PB/2025.000836.01

- 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.



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 24

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:
- 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
 - 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,



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 25

- 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 aantoonst 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



Dossnr. PB.2025.000836.01 Blad 26

- 6.12 uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8. —
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 Registragoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registragoed 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 —



Blad 27
Dossnr. PB2025.000836.01

- akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsovername 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 bekendgemaakt 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



Dossnr. PB 2025.000836.01

Blad 28

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 —



Dossnr. PB 2025.000836.01

Blad 29

- 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 ontfangen 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.



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 30

- 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 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 31

- 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 Registergoederen, 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 32

- 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 - 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 verschafte 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



Dossnr. PB.2025.000836.01 Blad 33

- 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 _____



Dossnr. PB/2025.000836.01

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 Zaaak 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 35

- 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 36

- 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 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 _____



Dossnr. PB.2025.000836.01

Blad 37

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 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 ter zake 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 38

- 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—



Dossnr. PB 2025.000836.01

- 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 lijdt 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 _____



Blad 40
Dossnr. PB/2025.000836.01

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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 41

- 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 Inzet som".
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)



Dossnr. PB/2025.000836.01

Blad 42

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 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) ontleen.

Dit lijdt 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".



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 43

- 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).
- 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 44

- 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 tegenkwijting 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 _____



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 45

- 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 dier 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



Dossnr. PB/2025.000836.01 Blad 46

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



Blad 47
Dossnr. PB/2025.000836.01

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 _____
 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 elf uur vijftig minuten (11:50). _____
 (Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



Bijlage

47089_akte deel 8796 nr 17.pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	0376 17 74
doel	nr.				
688	9233	Rotterdam	20 SEP. 1985	<i>[Handwritten signature]</i>	met v.l. en volgbled(en) zonder

Aantekeningen:

uitg. exp. + opfdn. 384,50

exp. 1m 31-3-2057

1X

2X

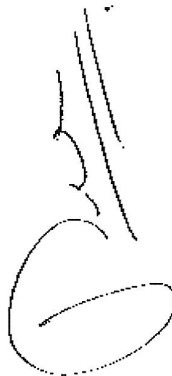
2X

Heden twintig september negentienhonderd vijf en tachtig verschenen voor mij, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eljck, 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 1-

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 oensluitend 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 Rotterdam-Zevenkamp, uitmakende die gedeelten, ter gezamenlijke 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 instellingsruimte in de onderbouw, zulks voor het tijdvak ingegaan zijnde een en dertig maart negentienhonderd 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 NEGENHONDERD 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 instellingsruimte en een bedrag van TWEE EN TACHTIG DUIZEND EENHONDERD VIJFtig GULDEN (f. 82.150,--) op drie en vijftig premie-huur woningen. -----

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 gewijzigd in zijn vergadering van negentien augustus 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 -----

Bewaring:	De bewaarder:	8796 17 75
Rotterdam	<i>[Handwritten Signature]</i>	... 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 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 vergoedingen voor de hierna te vestigen rechten van overbouw en overluifeling worden geacht in de totale afkoopsom te zijn be-

groep: -----
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 arkoop uitaaltend worden herzien op het
tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel be-
doelde periode van de vijftig erfpachtsjaren ver-
strikt. 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 hierop te vestigen erfdienstbaarheden --
rusten te bebouwen overeenkomstig het door de erf-
pachter casu quo diens architect op drie en twintig
november negentienhonderd een en tachtig bij
de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam inge-
diende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder num-
mer B2/1286/51 is ingeschreven, een en ander met
inachtneming 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 waarmaken en aan de
akto te hechten tekening onbebouwd blijvende grond
naar genoege 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:

Debewaarder:

Rotterdam

077

17

76

Kantons 1, vervolgblad

- der doel dan voor het stichten daarop van maximaal
rieduizend negenhonderd vierkante meter bruto
vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten, eenzijdig
vierkante meter bruto vloer oppervlak 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
aan exploiteren als premie-huurwoningen;
e. voorts behoeven de e. te vestigingen in de te
houden winkels; Wat betreft de branches, de goed-
keuring van de gemeenteraad gezagde, 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 e 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 beoogde 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 17 77
			derde, 2 vervoelblad	

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

- f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich niet kunnen verenigen met de onder a bedoelde advies-koop-prijs, dierien zij de ander oesu quo elkaar daarvan te berichten binnen een 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:

- 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;
- aan de toestemming geen voorwaarden verbinden;
- bij het bepalen van de splitsing van de canon welke ning 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-

hij zijn verplichtingen niet kan komen.

Artikel 7.

In afwijking van hetgeen in vastgesteld 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 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 voorspand 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

Debewaarder:

[Handwritten signature]

0796 17 78

vierte 4 vervolgblad

- 9 -

leidingen te verrichten; de erfpachter is ten slotte ---
verplicht op eerste aanzegging van de directeur van het
Gemeente Energiebedrijf de door deze noodzakelijk 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 percelen,
als heersend erf, wordt bij deze gevestigd een erf-
dienstbaarheid van overluiding met en zonder de daar-
bij 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 ge-
deelten 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 --

- 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- ---
pachtscanon 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 (Nemav) 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 stadhuije van die gemeente --
en de comparant ter andere zijde ten kantore van de nota-
ris, bewaarder dezer minúte. -----
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----
----- WAARVAN AKTE,
in minuut is verleiden te Rotterdam op de datum in het hoofd

Bewaring:

Rotterdam

De bewaarder:

[Handwritten signature]

0792

17

79

...rijfde... 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 verveemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht
gemoeien 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.

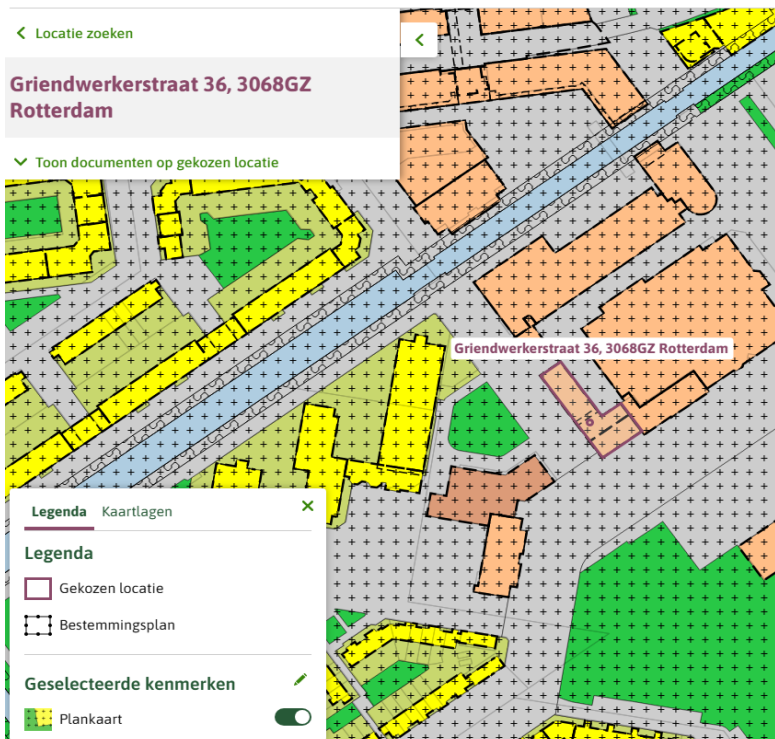
Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar
Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam,
en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift
genuльдend is met het ter overschrijving aangeboden
stuk.

[Large handwritten signature]

Bijlage

47089_bestemming.pdf

Opgave bestemming:



Zevenkamp en Nesselande

bestemmingsplan - Gemeente Rotterdam



meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 19-11-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen behorend bij de regels Bijlagen

Gerelateerd Overig Toelichting

Zoeken

Bestemmingen (4)



Gemengd - 6 >



Verkeer - Verblijfsgebied >



Verkeer - Wegverkeer >



Waarde - Archeologie - 2 >



Bouwaanduidingen (2)



onderdoorgang



plat dak

Maatvoeringen (2)



Maximum aantal bouwlagen (2)



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

Regels

- **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 - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Bijlage

47089_HYP4 dl 21172 nr 7 reeks ROTTERDAM.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers:	21172 7 44
Rotterdam	18. Mei - 2001 14.20		met 14 vervolgbladen

Aantekeningen:

TEK N.R. 41142

Onderspl

P:

S: 5610131604

Kadaster

3
4

51532271.h201b/cvh

Ondersplitsing Woningen
(Zevenkamp, Griendwerkerstraat 32, 34, 36 en
38)

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

19.204

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 8/4-vervolg

Kad 61

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Hypotheken 3/4-vervolg

107-10

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bij splitsing in appartementsrechten" zonder annex, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en opgenomen in een akte, op twee januari negentienhonderdtweënnegentig voor notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte op tien januari negentienhonderdtweënnegentig 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:

Artikel 1.

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-ervolg

Aantekeningen:

- 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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 honderd zestien/vierhonderd negentigste;
- de appartementsrechten met indices 5 en 6: elk honderd dertien/vierhonderd negentigste;
- de appartementsrechten met indices 7 tot en met 10: elk acht/vierhonderd negentigste.

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 verkopeningen te houden;
2. in de Woningen of Bergingen uit hoofde van beroep muzieklessen te geven en mu-

Aantekeningen:

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 vuren 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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.

Artikel 10.

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,--)".

Artikel 11.

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.

Artikel 12.

De boete als bedoeld in artikel 29, lid 2
van het sub A bedoelde reglement wordt hier-
bij vastgesteld op driehonderd euro

Hypotheken 3/4-vervolg

19.04.1

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

51

7^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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):

Hypotheken 3/4-vervolg

03-2014

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" over 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 vergoedingen voor de hierna te
" vestigen rechten van overbouwning en overluifeling
" 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

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:	
	" 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 " 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 rechtsopvolgers 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 ontheffing
" hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze
" voorwaarden zullen geen andere zijn dan het 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 laten verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning;

Hypotheken 3/4-vervolg

Page 61

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 "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

Aantekeningen:

21172

7

55

11^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" 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 erfdiensbaarhe-
" 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

Aantekeningen:

21172

7

56

19^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" erfpachter in erfpacht uitgegeven gedeelten van
" die kadastrale percelen, als heersend erf, een
" erfdiensbaarheid van overluifeling met en zonder
" de daarbij behorende steunpunten, een en ander
" voor zover na kadastrale uitmeting zal blijken
" dat bedoelde huidige overluifeling - 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-
" diensbaarheid 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 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-

Hypotheken 3/4-vervolg

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 verpflich-
" 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 verpflich-
" tingen van ieder van de afzonderlijke apparte-
" mentseigenaren, indien en voorzover zij niet ten
" genoege 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

57

13^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

" zakelijk zijn tegen een of meerdere appartements-
" eigenaren ten aanzien van wie het bepaalde in art-
" 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 appartementseigenaren;
" 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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.

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.

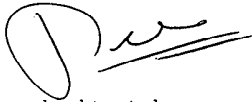
(get.): R.A. Spit.

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.

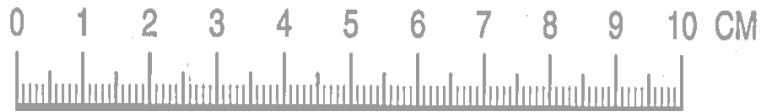
(get.): R.A. Spit.

Aantekeningen:

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.

OPENBARE VERKOOP.nl

Iedereen kan kopen op een veiling. Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website www.openbareverkoop.nl is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie, "veel gestelde vragen" en detailinformatie over aanstaande verkopen. Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.