

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, twintig februari tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:

mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Wilhelminaplein 2, 3072 DE Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Enzovoorts

voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'.

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht.

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag één april tweeduizend vijftientwintig vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30u) geheel via internet via de website www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals zijn waarnemer, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente **Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693, appartementsindex 101**, welk appartementsrecht omvat:

- a. het vierentwintig/vierhonderd éenentwintigste (24/421ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, complexaanduiding 5693, appartementsindex 6, welk appartementsrecht recht geeft op het achtentwintig/tweehonderd tweede (28/202e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de percelen grond,

gelegen te Rotterdam aan de Boezemlaan, de Paradijslaan, de Catharina van Zoelenstraat en de Reserveboezemstraat,
 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5682, 5683, 5684, 5685 en 5686, tezamen groot éénenzestig are vijfenveertig centiare, met de op de Grond te realiseren opstallen, bestaande uit negentien (19) woningen gelegen op de begane grond tot en met de derde (3e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en bergingen gelegen in de kelder, éénenzestig (61) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en bergingen gelegen in de kelder, zeventien (17) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met stallingplaatsen gelegen op de begane grond en vijftien (15) bergingen gelegen in de kelder en twee (2) bergingen gelegen op de begane grond, zesenvieertig (46) woningen gelegen op de begane grond tot en met de negende (9e) verdieping met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling gelegen op de begane grond, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats gelegen op de begane grond en verder toe- en aanbehoren, alles tezamen vormend het bouwplan Wandeloord eerste blok te Rotterdam,
 welke percelen grond zijn belast met een opstalrecht van werken voor energievoorziening ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., gevestigd te Rotterdam, alsmede het recht op het uitsluitend gebruik van het gebouwdeel, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om te worden gebruikt als zestien (16) woningen gelegen op de begane grond tot en met de achtste (8e) verdieping met zestien (16) stallingplaatsen gelegen op de begane grond en zestien (16) bergingen gelegen in de kelder, met aan- en toebehoren, gelegen aan de Boezemlaan 53A tot en met 53H, 53J tot en met 53N, 53P tot en met 53R te 3034 XD Rotterdam; en

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en inpandige berging gelegen op de zesde verdieping, een stallingplaats gelegen op de begane grond en een berging gelegen in de kelder, met toebehoren, plaatselijk bekend **Boezemlaan 53 L, 3034 XD Rotterdam**,

met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,

hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving ten kantore van de

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, op zestien december tweeduizend elf, in deel 60881 nummer 119, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op zestien december tweeduizend elf verleden voor mr. J. Kemper, notaris te Rotterdam.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoorts;

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

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

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

Enzovoorts

SCHULD

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

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor

Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bidder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van

verkoper.

5. Waarborgsom

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.

6. Verzuimrente

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: driehonderdzevenenzeventig euro en vierenveertig cent (€ 377,44);
- rioolheffing: driehonderdtwee euro en twintig cent (€ 302,20);
- watersysteemheffing: éénhonderddrieëntwintig euro en twintig cent (€ 123,20).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen. Als bedoelde verklaring wordt verkregen vóór de datum van de veiling van het registergoed, is koper van het registergoed hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen in dat geval voor rekening van koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- de overdrachtsbelasting;

- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

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

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op vijf december tweeduizend vierentwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan het gezin van de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast het gezin van de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag

plaatsvinden;

- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
 4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
 6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of

- in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie, geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een Rapport Omgeving in kaart van DCMR Milieudienst Rijnmond met datum elf januari tweeduizend vierentwintig, is informatie beschikbaar, welke rapportage op internet zal worden gepubliceerd.

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Funderingsinformatie

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling BWT, Funderingsloket, met datum één februari tweeduizend vierentwintig, betreft het registergoed een woning in een bouwblok uit tweeduizend twaalf dat gefundeerd is op betonnen palen.

In voormeld bericht deelt de gemeente woordelijk mee:

"Gezien het bouwjaar liggen funderingsproblemen niet in de aard der verwachtingen. Wanneer daar wel een vermoeden over bestaat, is deze meestal constructief van aard (bouwfouten)."

Aanschrijvingen

Uit de kadastrale eigendomsinformatie de dato twintig februari tweeduizend vijftientwintig is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) en/of aanzeggingen bekend is/zijn.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn met betrekking tot het registergoed twee publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de kadastrale registratie, luidende:

- "= *Wet bodembescherming: uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam
Datum in werking 22-02-2010
Afkomstig uit stuk Hyp4 78652/131 ingeschreven op 30-07-2020 om 9.12
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
- = *Wet bodembescherming: uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio*
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Rotterdam
Datum in werking 22-02-2010
Afkomstig uit stuk Hyp4 78648/143 ingeschreven op 30-07-2020 om 9.12
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)".

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Voorts wordt verwezen naar de voorwaardelijke vestiging van erfdienstbaarheden en bijzondere lasten in vermelde akte van hoofdsplitsing, waarvan de tekst woordelijk luidt:

*" **Vestiging erfdienstbaarheid I***

OCNC is gerechtigd tot:

een gedeelte van het perceel grond, gelegen aan de Boezemlaan (ongenummerd) te Rotterdam,

kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummer 5692,

hierna ook te noemen: “het dienend erf”.

Onder de opschortende voorwaarde dat het hiervoor vermelde dienend erf en het hierna te vermelden heersend erf niet langer beide aan één eigenaar toebehoren, gaat OCNC hierbij over tot vestiging van de navolgende erfdienstbaarheid:

Erfdienstbaarheid van overbouwing

In deze erfdienstbaarheid wordt onder heersend erf verstaan:

het Registergoed,

hierna te noemen: “het heersend erf”.

Onder de opschortende voorwaarde als hiervoor vermeld vestigt OCNC hierbij de erfdienstbaarheid van overbouwing, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf bebouwing heeft, houdt en onderhoudt (gedeeltelijk) boven het dienend erf.

De vestiging van de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende voorwaarden:

- a. De plaats waar de erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening “erfdienstbaarheid overbouwing”.*
- b. De gerechtigde(n) tot het heersend erf dien(t)(en) ervoor zorg te dragen dat de bebouwing in voldoende mate verzekerd wordt en blijft. De gerechtigde(n) tot het dienend erf heeft/hebben het recht inzage in de polis te verlangen.*
- c. Aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf wordt de bevoegdheid verleend om het dienend erf te betreden en daarop zodanig steigerwerk en andere werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, doch alleen voor zover en zolang dit nodig zal zijn voor het bouwen, onderhouden en vernieuwen van de boven het dienend erf te realiseren bebouwing, zonder hiervoor enige schadeloosstelling aan de gerechtigde(n) van het dienend erf verschuldigd te zijn.*
- d. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub c. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf.*
- e. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in, op of boven het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde bebouwing worden gedragen door de gerechtigde(n) tot het heersend erf.*
- f. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt.*

Vestiging erfdiensbaarheid II

OCNC is gerechtigd tot:

een gedeelte van de percelen grond, gelegen aan de Paradijslaan en de Catharina van Zoelenstraat (beiden ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie C, nummers 5691, 5692, 5703, 5689 en 4567, hierna ook tezamen te noemen: “het dienend erf”.

Ten behoeve van de toegang tot de in onderhavige splitsing in appartementsrechten betrokken stallinggarage behorende tot het Registergoed, hierna te noemen: “het heersend erf”, zijn sensoren aangebracht in en/of onder het dienend erf om op die wijze de toegang tot het heersend erf te reguleren. Deze sensoren met de daarbij behorende kabels, leidingen en overige (technische) voorzieningen behorende in eigendom toe aan de (gezamenlijke) rechthebbende(n) tot het Registergoed daar zij onderdeel uitmaken van de (overige) installaties van het Registergoed.

Onder de opschortende voorwaarde dat het hiervoor vermelde dienend erf en het hiervoor vermelde heersend erf niet langer beide aan één eigenaar toebehoren, vestigt OCNC hierbij de volgende erfdiensbaarheid:

de erfdiensbaarheid, inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden dat het heersend erf in en/of onder het dienend erf sensoren met de daarbij behorende kabels, leidingen en overige (technische) voorzieningen aanbrengt, onderhoudt en zo nodig vernieuwt.

De vestiging van de hiervoor omschreven erfdiensbaarheid vindt plaats onder de navolgende voorwaarden:

- a. De plaatsen waar de erfdiensbaarheid wordt uitgeoefend is aangegeven met streeparcering op de aan deze akte gehechte tekening, waarop is vermeld “erfdiensbaarheid sensoren”.*
- b. Het dienend erf dient de eigena(a)r(en) van het heersend erf toegang te verlenen tot het dienend erf om eventuele herstel en/of overige (onderhouds)werkzaamheden aan de sensoren en/of de daartoe behorende kabels en leidingen uit te voeren.*
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de onder sub b. voornoemde werkzaamheden en de aanwezigheid van de aangebrachte voorzieningen zal door de gerechtigde(n) tot het heersend erf op zijn/hun kosten worden hersteld dan wel worden vergoed aan de gerechtigde(n) tot het dienend erf.*
- d. Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich in en/of onder het dienend erf bevindende werken met betrekking tot de hiervoor onder sub b. bedoelde sensoren en de daartoe behorende kabels en leidingen worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf.*

- e. Voormeld(e) onderhoud en vernieuwing ten behoeve van het heersend erf dient op een voor het dienend erf zo min mogelijk bezwarende wijze te worden uitgeoefend. Het gebruik van het dienend dient hierbij zo min mogelijk te worden beperkt.

Vestiging kwalitatieve verplichting/ kettingbeding

1. Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw mr. Barbara Catherine Margaretha Smits, werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma in de vestiging te (2514 GC) 's-Gravenhage, Noordeinde 33, geboren te Utrecht op zeven april negentienhonderd negenenzeventig, houder van een paspoort met nummer NT10BF968, , handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente.
2. OCNC en de Gemeente verklaren hierbij overeen te komen en over te gaan tot de vestiging van een drietal kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed ten behoeve van de Gemeente.
OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, verplicht(en) zich tegenover de Gemeente, danwel haar rechtsopvolger(s), gelijk de Gemeente aanvaardt de navolgende verplichtingen:
 - a. de gerechtigde(n) tot het Registergoed dienen te dulden dat in het kader van de openbare verlichting in en/of aan de gevel van het Registergoed verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen ("**openbare verlichting**") worden aangebracht door en/of in opdracht van de Gemeente, zonder dat de Gemeente gehouden is tot enige vergoeding te dier zake.
 - b. De gerechtigde(n) tot het Registergoed dien(t)(en) te dulden dat de Gemeente onderhoudswerkzaamheden en/of vervangingwerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen uitvoert.
 - c. Het is de gerechtigde(n) tot het Registergoed niet toegestaan de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te verwijderen, te verplaatsen, te beschadigen en/of het functioneren van de (openbare) verlichting met de daarbij behorende armaturen, kabels en leidingen te belemmeren.
3. Voorts worden de onderhavige kwalitatieve verplichtingen gevestigd onder de navolgende bepalingen:

Artikel 1.

De verlening van deze kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet.

Artikel 2.

De Gemeente zal OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, één week voor de uitvoering van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting op de hoogte stellen van de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 3.

OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, dien(t)(en) de Gemeente in het kader van onderhouds- en/of vervangingswerkzaamheden ten aanzien van de (openbare) verlichting toegang te verstrekken tot de openbare verlichting.

Artikel 4.

OCNC, danwel haar rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel, kan/kunnen de Gemeente niet aanspreken wegens enige vorm van overlast welke voormelde (openbare) verlichting kan veroorzaken.

4. *De hiervoor opgenomen verplichtingen om iets te dulden en/of iets niet te doen ten aanzien van vorenvermeld Registergoed zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degene(n) die het Registergoed zal/zullen verkrijgen, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot vorenvermeld Registergoed een beperkt zakelijk gebruiksrecht zullen verkrijgen.*
5. *OCNC, danwel haar rechtsopvolgers onder algemene en/of bijzondere titel, is/zijn jegens de Gemeente danwel haar rechtsopvolger(s), verplicht om de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een bij deze akte ontstaan appartementsrecht aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht."*

Akten van levering gemeente Rotterdam aan OCNC

Ingevolge artikel 16 van de na te melden Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam is OCNC verplicht haar verplichtingen uit hoofde van de akte van levering ten behoeve van de gemeente Rotterdam op te leggen aan en te laten aannemen door haar rechtsopvolger(s).

Te dezen wordt speciaal verwezen naar bedoelde Algemene Voorwaarden en bijzondere bepalingen van vermelde akten van juridische levering van de Grond, met dien verstande dat de nummering van de artikelen kan verschillen, woordelijk luidend:

Artikel 7. Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente

- 7.1. *Ter zake van de in deze akte vermelde verkoop en levering van het Verkochte zijn van toepassing de bepalingen en bedingen als vermeld in de Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van Onroerende Zaken van Rotterdam van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op vijf*

december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, van het kantoor van de dienst Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in deel 51527, nummer 49, en gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder aktenummer 12/2007, hierna aan te duiden als: "**Algemene Voorwaarden**", voor zover daarvan in deze akte, de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst niet is afgeweken. In geval van afwijking tussen de Koopovereenkomst en/of de Samenwerkingsovereenkomst en de Algemene Voorwaarden, prevaleert hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst respectievelijk de Samenwerkingsovereenkomst.

Koper verklaart dat zij bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen en van de inhoud daarvan heeft kennisgenomen.

Uit de Algemene Voorwaarden worden hier speciaal vermeld:

" Artikel 10

Lasten en belastingen

- 10.1. Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Eigenaar.
- 10.2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (geweest) of niet.

Artikel 13

Verplichtingen van de Eigenaar

- 13.1. De Eigenaar is verplicht:
 - a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven is niet toegestaan;
 - b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
 - c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
 - d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
 - e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na

overleg met de Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;

- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden;
indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;*
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

13.2. *De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald.*

De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente.

Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

14.1. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:*

- a. te splitsen in appartementsrechten, of*
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;*

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

- 14.2. *In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.*
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
- a. *De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;*
 - b. *Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.*
- 14.3. *Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 17 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.*
- 14.4. *Indien de Onroerende Zaak in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.*

Artikel 16

Derdenwerking

- 16.1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte.*
De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 16.2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen.*
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 16.3. *De Eigenaar zal:*
- a. *bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;*
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.*

Artikel 19**Mededelingen**

- 19.1. *De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.*
- 19.2. *Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.*
- De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:*
- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;*
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.*
- 19.3. *Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan."*

Artikel 8. Bouwplicht Registergoederen

8.1. *Koper is verplicht zich hierbij jegens Verkoper:*

- negentien (19) woningen met stallingplaatsen, één en zestig (61) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zeventien (17) woningen met stallingplaatsen en bergingen, zes en veertig (46) woningen met twintig (20) stallingplaatsen en een fietsenstalling, één (1) commerciële ruimte met stallingplaats, van welke woningen zes en twintig (26) woningen sociale huurwoningen betreffen;*

te bouwen op het op de aan deze akte gehechte tekening aangegeven gebied een en ander conform het bij de Gemeente onder dossiernummer 2008/4149/32/01 ingeschreven bouwplan waarvoor op twee oktober tweeduizend negen door de Gemeente Rotterdam de bouwvergunning is verleend.

Artikel 9. Bestemming en gebruik

- 9.1. *De Registergoederen zijn bestemd voor woningen respectievelijk sociale huurwoningen als hiervoor in artikel 8 omschreven. De Registergoederen dienen ook als zodanig gebruikt te worden.*

Artikel 10. Derdenwerking

1. *Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de Algemene Voorwaarden en met name hetgeen is vermeld in artikelen 7, 8 en 9 van deze akte.*
2. *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Registergoederen, zullen overgaan op degenen die de Registergoederen verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen*

daaraan gebonden zijn. Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

3. *Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal Koper bij vervreemding van een (deel) van de Registergoederen zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte en de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.*
4. *De boetebepaling vermeld in artikel 17 van de Algemene Voorwaarden is wat betreft de Registergoederen met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing."*

OCNC en ERA vrijwaren Koper voor de nakoming van de hiervoor geciteerde bouwplicht. Koper is bekend met de inhoud van de Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam.

Overgang van verplichtingen

Voor zover in de hiervoor vermelde citaten verplichtingen voorkomen, welke OCNC verplicht is aan Koper op te leggen, legt OCNC die bij deze op hetgeen door Koper wordt aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden en/of de gemeente Rotterdam zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door OCNC voor die derden en/of gemeente aangenomen.

In de hiervoor vermelde akte van levering van de Grond (deel 58442 nummer 36) wordt geconstateerd dat de voorheen op de Grond gevestigde erfpachtrechten teniet zijn gegaan. In dezelfde akte van levering aan OCNC wordt verwezen naar de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden van de gemeente Rotterdam, aan welke voorwaarden OCNC blijkens vermelde akte gebonden is.

De gemeente Rotterdam heeft echter nadien verklaard dat uitsluitend de hiervoor geciteerde voorwaarden en de Algemene Voorwaarden van de gemeente Rotterdam op het Verkochte van toepassing zijn zodat bedoelde erfpachtvoorwaarden als waardeloos dienen te worden beschouwd.

Akte vestiging opstalrecht

De Grond is belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmte B.V., gevestigd te Rotterdam (hierna te noemen "Eneco") waarvan blijkt uit een op vijftien juni tweeduizend tien voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben verleden akte van vestiging zelfstandig opstalrecht, ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zestien juni daarna in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 56.

Vermeld opstalrecht strekt tot het voor eigen rekening en risico van opstaller in eigendom hebben of verkrijgen, houden, gebruiken en onderhouden van werken voor energievoorziening (zijnde onder meer - voor zover aan te brengen in, op of boven de Grond - de aansluitleidingen, druk- en drukverschilregelaars, de warmtewisselaar, de

regeling uitgaande temperatuur en de warmtemeter voor het Complex alsmede voor Blok B om de gebruiker(s) van ruimteverwarming en warmtapwater te voorzien).

In vermelde akte van vestiging opstalrecht komen bepalingen voor, waarbij voor “het Registergoed” dient te worden gelezen de Grond en voor “het Gebouw” het Complex, een en ander zoals gedefinieerd in deze akte van levering.

De voor Koper relevante bepalingen uit vermelde akte van vestiging opstalrecht luiden woordelijk:

Artikel 1. Vestiging Recht van Opstal

1.1. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de overwegingen bepaalde wordt hierbij op het Registergoed door OCNC gevestigd en door Opstaller aanvaard het zelfstandig (en onvoorwaardelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek (“**Recht van Opstal**”). Het Recht van Opstal houdt in de bevoegdheid van Opstaller om:

- a. in, op of boven het Registergoed voor eigen rekening en risico werken voor energievoorziening (zijnde onder meer - voor zover aan te brengen in, op of boven het Registergoed - de aansluitleidingen, druk- en drukverschilregelaars, de warmtewisselaar, de regeling uitgaande temperatuur en de warmtemeter voor het op het Registergoed te realiseren Gebouw alsmede voor Blok B om de gebruiker(s) van ruimteverwarming en warm tapwater te voorzien) in eigendom te hebben of te verkrijgen, te houden, te gebruiken en te onderhouden (“**Installatie**”);
- b. het Recht van Opstal omvat voor de Opstaller de bevoegdheden die voor het volle genot van het opstalrecht nodig zijn, zoals onder meer de bevoegdheid de werken voor de onder artikel 1.1. sub a. vermelde energievoorzieningen aan te brengen, te vervangen, te vernieuwen, te inspecteren, te controleren, te (onder)houden, te repareren en te verwijderen en die werkzaamheden te verrichten die nodig zijn voor het instandhouden van de onder artikel 1.1. sub a. vermelde energievoorzieningen.

Artikel 2. Duur van het Recht van Opstal

2.1. Het Recht van Opstal gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur.

Artikel 3. Vergoeding, retributie

- 3.1. Opstaller is (overigens) geen retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
- 3.2. Het bepaalde in artikel 3.1. laat onverlet hetgeen (de desbetreffende) partijen ter zake van de overige vergoedingen uit hoofde van de (overige rechten en verplichtingen uit de) Leveringsovereenkomst zullen overeenkomen.

Artikel 4. Gebruik Installatie, onderhoud

- 4.1. *Het Recht van Opstal zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna in artikel 4.2 bepaalde, uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de Installatie.*
- 4.2. *Opstaller zal de Installatie op haar kosten in goede staat moeten houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Recht van Opstal zijn vermeld.*

Etcetera

Artikel 6. Opzegging Recht van Opstal, beëindiging Recht van Opstal

- 6.1. *Opstaller kan het Recht van Opstal niet opzeggen.*

Artikel 7. Zakelijke lasten en belastingen

- 7.1. *Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de installatie respectievelijk het Recht van Opstal, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Recht van Opstal, voor rekening van Opstaller.*
- 7.2. *Indien andere partijen dan Opstaller de belastingen of lasten als in artikel 7.1 bedoeld mochten hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan vorenbedoelde andere partijen te vergoeden.*

Artikel 8. Toestemming tot toekomstige vervreemding

- 8.1. *Opstaller zal het Recht van Opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar niet geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden (vennootschappelijke reorganisatie hieronder niet begrepen), verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden, anders dan aan groepsvennootschappen van Opstaller en anders dan aan de personen met wie een Leveringsovereenkomst is gesloten zoals hiervoor in deze akte vermeld. De Eigenaar zal de in dit artikel bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.*

Artikel 9. Recht tot handhaving bouwkundige toestand

- 9.1. *De (gezamenlijke) rechthebbenden op het Registergoed respectievelijk het Gebouw en de Opstaller hebben over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot het Gebouw en de Installatie, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voorzover benodigd voor het functioneren van de Installatie respectievelijk het Gebouw.*

Artikel 10. Vestiging erfdienstbaarheid

- 10.1. *Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verleent OCNC aan Eneco en neemt Eneco van OCNC aan, ten behoeve van het Recht*

van Opstal (**“het heersend erf”**) en ten laste van het Registergoed (**“het dienend erf”**), de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat ten behoeve van de uit het Recht van Opstal voortvloeiende rechten, in overleg, met de nodige mensen, materialen en materieel wordt gekomen en wordt gegaan van en naar de openbare weg over het dienend erf en het dienend erf wordt gebruikt voor het verrichten van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de Leveringsovereenkomst. Noch ter zake van de vestiging noch voor de uitoefening van vermelde erfdiensbaarheid is de eigenaar van het heersend erf een vergoeding verschuldigd jegens de eigenaar van het dienend erf.

Artikel 11. Verplichting tot vestiging kwalitatieve verplichting / kettingbeding

11.1. OCNC en Eneco zijn in de Overeenkomst het navolgende overeengekomen:

“4. Verplichtingen van OCNC

4.1 OCNC verplicht zich om nieuw te bouwen woningen en gebouwen op de Locatie voor eerste ingebruikname door bewoners aan te laten sluiten op het Warmtenet van Eneco.

Het is OCNC niet toegestaan om zelf warmte/koude opslag systemen te plaatsen. OCNC zal dit verbod opleggen aan opvolgende verkrijgenden van de woningen en gebouwen op de Locatie en als kettingbeding opnemen in de koop/verkoopovereenkomst met bewoners.

4.2 OCNC zal de volgende passage opnemen in de contracten met de kopers van woningen waarop de onderhavige overeenkomst van toepassing is: “De eindgebruiker verklaart ermede bekend te zijn dat de woning wordt aangesloten op een collectief systeem van warmtelevering in de woning. De aanleg van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door Eneco. Eneco is gedurende een periode van minimaal dertig (30) jaar na aanleg gerechtigd te verlangen en de verkrijger is daartegenover gedurende die periode gehouden om hiertoe een leveringsovereenkomst te sluiten met Eneco.”

11.2. Ter gedeeltelijke uitvoering van het in de Overeenkomst bepaalde verplicht en verbindt OCNC zich jegens Eneco om bij overdracht van het gehele dan wel een gedeelte van het Registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk gebruiksrecht, de bepaling als vermeld in artikel 11.1 van deze akte – voor zover het verplichtingen om te ‘dulden’ of ‘niet te doen’ betreft – als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te vestigen, zodat de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen.

- 11.3. *OCNC is jegens Eneco danwel haar rechtsopvolger(s) verplicht om de in artikel 11.1 en 11.2 van deze akte vermelde (kwalitatieve) verplichting(en), als kettingbeding bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Reistrgoed – de vestiging van een beperkt zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen – aan haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichting(en) en ten behoeve van Eneco te bedingen en aan te nemen.*

Voor zover in de hiervoor geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke OCNC verplicht is aan Koper op te leggen, legt OCNC die bij deze op hetgeen door Koper wordt aanvaard.

Voor zover het gaat om de rechten die ten behoeve van derden en/of Eneco zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door OCNC voor die derden en/of Eneco aangenomen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING WARMTELEVERING, KETTINGBEDING

I. Inhoud verplichting

Van de nakoming van de verplichtingen van OCNC jegens Eneco als bedoeld in het hiervoor geciteerde artikel 11 ter zake van vermeld opstalrecht, blijkt uit artikel 22 van de Koopovereenkomst, luidend als volgt:

Energielevering

Artikel 22

De verkrijger verklaart ermede bekend te zijn dat de woning wordt aangesloten op een collectief systeem van warmtelevering in de woning. De aanleg van de warmtevoorziening wordt gerealiseerd en geëxploiteerd door ENECO. ENECO is gedurende een periode van minimaal 30 jaar na aanleg gerechtigd te verlangen en de verkrijger is daartegenover gedurende die periode gehouden om hiertoe een leveringsovereenkomst te sluiten met ENECO.

Koper bevestigt hierbij de uit het hiervoor geciteerde artikel voor hem voortvloeiende verplichtingen, in die zin dat Koper zich hierbij jegens Eneco verplicht om met geen ander dan met Eneco (of met een aan Eneco gelieerde rechtspersoon) een warmteleveringsovereenkomst aan te gaan als hiervoor bedoeld en die warmteleveringsovereenkomst gestand te doen voor zolang Koper eigenaar is van het Verkochte.

OCNC neemt, de belangen van Eneco waarnemend, de uit vermelde verplichtingen van Koper voor Eneco voortvloeiende rechten hierbij namens Eneco aan.

alsmede

KETTINGBEDING

Ingeval van verkoop van het bij deze akte aan Koper overgedragen appartementsrecht zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OCNC verplicht om

ervoor zorg te dragen dat de betreffende verkrijger bij de akte van levering aan hem de hiervoor vermelde volmachten verleent en dat hij verklaart zijn volledige mede werking te zullen verlenen aan de rechtshandelingen waarop de volmachten betrekking hebben. In verband met het in de vorige zin bepaalde zijn Koper en zijn rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OCNC verplicht het in de vorige en deze zin bepaalde in iedere akte van levering op te nemen en de betreffende verplichtingen aan de verkrijger op te leggen en namens OCNC te aanvaarden.

Dit kettingbeding vervalt zodra het bestuur van de Vereniging van Eigenaars niet binnen twee jaar na oplevering van het Complex aan alle eigenaren kennis is gegeven, dan van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt."

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing

(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

- 9 De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

18. Splitsing in appartementsrechten

1. Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in acht (8) appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte van hoofdsplitsing op vijftien juni tweeduizend tien verleden voor mr. G. Kleykamp-van der Ben, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 43, waarbij onder meer het hiervoor omschreven (hoofd)appartementsrecht met index 6 is ontstaan.
Het appartementsrecht met index 6 is gesplitst in zestien (16) appartementsrechten in

de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte van ondersplitsing op vijftien juni tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Kleykamp-van der Ben, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58442 nummer 54.

2. In de splitsingsakte wordt verwezen naar het model-reglement van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register 4 op achttien januari tweeduizend zes in deel 40895 nummer 134.

19. Vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is actief en is genaamd: "Vereniging van ondereigenaars woningen gelegen aan de Boezemlaan (A-6) te Rotterdam" en is gevestigd te Rotterdam.

20. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals

per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.