



RoX Legal B.V.

RvH/DH/25.6609.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 27 augustus 2025)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Oranjepark 83 te Dordrecht en
3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop
ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vijftieng juli tweeduizendvijftieng, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef
Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____
3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____
grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____
het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in _____
geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____
pand rechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____
volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____
veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____
De openbare verkoop zal plaatsvinden op zevenentwintig augustus tweeduizend vijftieng —
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), geheel via internet via de website van www —
openbareverkoop.nl. _____



Het betreft het volgende registergoed: _____

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____*
*complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **36**, omvattende: _____*
- a. *het vijfduizend vijfhonderd vijftwintig/één honderdduizendste (5.525/100.000 ^e) —*
onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met daar —
opstaande het appartementengebouw aan het Oranjepark te Dordrecht, plaatselijk —
*bekend Oranjepark 55 te Dordrecht, hierna ook te noemen: het "**Gebouw**", ten _____*
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____
Dordrecht, sectie K, nummer 9271, groot zevenhonderd vijftien vierkante meter _____
(715 m²); _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren, _____*
*gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Oranjepark 83 te 3311 LP** —*
***Dordrecht**; _____*
- II. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____*
*complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **24**, omvattende: _____*
- a. *het driehonderd vijf/één honderdduizendste (305/100.000 ^e) aandeel in het _____*
Gebouw; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk —*
*bekend te **Oranjepark te Dordrecht**, _____*
- III. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____*
*complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **11**, omvattende: _____*
- a. *het zeshonderd drieënzeventig/één honderdduizendste (673/100.000^e) _____*
aandeel in het Gebouw; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de open parkeerplaats op de begane _____*
*grond, plaatselijk bekend te **Oranjepark te Dordrecht**, _____*

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte _____
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde _____
boven deze AVVE prevalerende: _____

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

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____*
*complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **36**, omvattende: _____*
- a. *het vijfduizend vijfhonderd vijftwintig/één honderdduizendste _____*
(5.525/100.000 ^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een —

- perceel grond met daar opstaande het appartementengebouw aan het _____
Oranjepark te Dordrecht, plaatselijk bekend Oranjepark 55 te Dordrecht, _____
hierna ook te noemen: het "**Gebouw**", ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie K, _____
nummer 9271, groot zevenhonderd vijftien vierkante meter (715 m²); _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren, _____
gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Oranjepark 83 te 3311** —
LP Dordrecht; _____
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____
complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **24**, omvattende: _____
- a. het driehonderd vijf/één honderdduizendste (305/100.000^e) aandeel in het _____
Gebouw; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, _____
plaatselijk bekend te **Oranjepark te Dordrecht**, _____
- III. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Dordrecht**, sectie **K**, _____
complexaanduiding **9277-A**, appartementsindex **11**, omvattende: _____
- a. het zeshonderd drieënzeventig/één honderdduizendste (673/100.000^e) _____
aandeel in het Gebouw; _____
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de open parkeerplaats op de begane —
grond, plaatselijk bekend te **Oranjepark te Dordrecht**, _____
- hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
bestemde onroerende zaak. _____
- Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____
- B. Wijze van veilen _____
- De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft _____
derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere _____
veilingvoorwaarden. _____
- De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
- inzet en afslag beide op zevenentwintig augustus tweeduizend vijftientwintig geheel via _____
internet via de website van www.openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien _____
uur en dertig minuten (13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de _____
termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals _____
omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
- Tot en met twaalf augustus tweeduizend vijftientwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
- Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____
- 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. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

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



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

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



van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als —
 ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal —
 van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: —

- 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. —

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
 toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
 relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
 begrepen: —

a. **Akte de command** —

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

b. **Gunning** —

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

c. **Website** —

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

E. Verloop van de veiling —

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
 dan de inzetsom. —

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. —

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
 bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
 meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
 Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
 opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
 het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
 met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
 Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
 lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het —
 hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —



- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. —
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. —
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijktens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. —
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. —
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. —
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —

- te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —



nemen. _____

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslaggeving. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. _____
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij — ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde — gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
 15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de — koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
 16. Indien het tot bewoning bestemde Registrergoed voor het tijdstip van risico- — overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in — ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor — rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, — tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de — koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na — bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een — openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde — toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de — verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij — Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft — voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. — Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek — van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te — wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de — Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde — veilingkosten. _____
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —



- ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
 minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
 derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____
 Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
 Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
 aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
 overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
 worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
 voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
 is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
 Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
 indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
 Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
 terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
 indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
 in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
 niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
 voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
 vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
 tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
 en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
 overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
 Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
 overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
 Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
 toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
 uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
 verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
 werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
 tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
 veilingkosten. _____
 Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
 van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____



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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

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

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel — onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot — het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop — zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de — openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex Oranjepark*") en het daaraan voorafgaande boekjaar — eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is — bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 — Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar — voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo — onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de — reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de — appartementsrechten komen. —

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan — uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drieëntwintig september — tweeduizend vijftientig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die — de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en — onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de — veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. — Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling — van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —



Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

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

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkt de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
 2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____

Burgerlijk Wetboek. _____

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

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

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____ genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____ heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____



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

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op veertien juli tweeduizend — acht verleden voor mr. R.V. van der Kuijp, destijds notaris te Strijen, van welke — akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en — de Openbare Registers op veertien juli tweeduizend acht in register Hypotheken 4, — deel 55068, nummer 27, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: —

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN —

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en — beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde titel van — aankomst, deel 16271 nummer 9, waarin onder meer het volgende voorkomt, — woordelijk luidende: —

Voor bijzondere bepalingen en bestaande erfdienstbaarheden het verkochte — betreffende wordt ten deze verwezen naar: —

- a. *gemelde titel van aankomst, waarbij de onderhavige onroerende zaak wordt — aangeduid met "het sub a. verkochte, waarin woordelijk staat vermeld: —*

"KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN. —

BESTEMMING. —

Artikel 6. —

- a. *Het verkochte is bestemd voor casu quo moet worden bebouwd met — veertien appartementen in vier woninglagen op onderbouw met daarin — parkeerplaatsen en bergingen. —*

Het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het perceel is bestemd — voor casu quo moet worden gebruikt als tuin, verharding en — parkeergelegenheid voor veertien motorvoertuigen. —

- b. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — genotsgerechtigden van de onroerende zaak en het daarop gebouwde — zullen de opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken voor of ten — behoefte van (een) andere dan de onder a. omschreven bestemming(en). — Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van deze verplichting — ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij voorwaarden kunnen — verbinden. —
- c. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — genotsrechtigden van de onroerende zaak en het daarop gebouwde — zullen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester — en wethouders – aan welke toestemming zij voorwaarden kunnen — verbinden – niet toestaan of toelaten dat het verkochte wordt gebruikt in — strijd met de onder a. omschreven bestemming(en). —
- d. Bij niet nakoming van de in dit artikel genoemde verplichting(en), — verbeuren de koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — genotsgerechtigden van de onroerende zaak en het daarop gebouwde, — na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten — behoefte van de Gemeente Dordrecht een onmiddellijk opeisbare boete — van éénduizend gulden (f 1.000,00) voor elke dag gedurende welke na — verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het — ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt, dit onverlet — de mogelijkheid om in recht nakoming en/of schadevergoeding te — vorderen. —

Partijen komen overeen dat de verplichting zoals bedoeld in artikel 6 als — **kwalitatieve verplichting** rust op de onroerende zaak en van — rechtsweg zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere — titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat dienen mede — gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van — het goed zullen verkrijgen. —

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde bovengemelde — kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Dordrecht en — ten laste van koper te vestigen en te bedingen, hetgeen koper verklaarde — bij deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Koper verklaarde met het terzake — dezer bekend te zijn en zich aan de daaruit voortvloeiende — verplichtingen te zullen onderwerpen, hetgeen door de comparant sub 1 — voor de gemeente Dordrecht wordt aangenomen. —

BEBOUWING. —

Artikel 7 —

- a. Met de bebouwing van de grond, een en ander overeenkomstig het — tussen partijen overeengekomen of nader overeen te komen —

- bouwplan, moet de koper een aanvang maken binnen zes maanden — na de datum van het besluit tot verkoop van de grond, genomen — door het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente. —*
- Indien de koper daarom verzoekt kunnen burgemeester en — wethouders deze termijn telkens met een maand verlengen. —*
- b. *de hiervoor bedoelde bebouwing moet voltooid en gebruiksklaar zijn — binnen achttien maanden nadat met de bouw een aanvang is — gemaakt. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door — burgemeester en wethouders worden verlengd. —*
- c. *Zolang en voorzover de bebouwing van de grond nog niet is voltooid — en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte — perceel nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze — voorwaarden terzake bepaalde, mag de koper de onroerende zaak — niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders — vervreemden of met beperkte genotsrechten bezwaren. —*
- d. *Het bepaalde in lid c is niet van toepassing ingeval van executoriale — verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het — Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van — verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. —*
- e. *De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als — de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter — uitvoering van een tussen de koper casu quo opdrachtgever en — diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, — waarbij eerstgenoemde zich tegenover die wederpartij verplicht, de — in deze overeenkomst bedoelde appartementen te bouwen. —*
- f. *Bij niet-nakoming van de in deze voorwaarde genoemde — verplichting(en), verbeurt de koper na ingebrekestelling en na — verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de — gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent — (10,00%) van de koopsom. —*

Artikel 8 —

- a. *De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt — genotsgerechtigden van de onroerende zaak en het daarop — gebouwde, verbinden zich tegenover de gemeente om voor eigen — rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het — verkochte aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand te — houden casu quo te onderhouden: —*
- a. *een passende verharding, waaronder begrepen een van de — openbare weg af met auto's toegankelijke parkeervoorziening — voor veertien motorvoertuigen op eigen erf en voetpaden, zulks — voor het in gebruik nemen van de bebouwing, en b. een — passende tuinaanleg, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat — de bebouwing in gebruik is genomen. —*



- b. Bij niet-nakoming van het hierboven gestelde, verbeuren de _____ koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt _____ genotsgerechtigden van de onroerende zaak en het daarop _____ gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin _____ gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een _____ onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd gulden (f 100,00) — voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de _____ ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven _____ bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de _____ gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade _____ wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. _____

Artikel 9 _____

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die _____ dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 8 en de _____ onderhavige bepaling, alsmede zolang het verkochte ingevolge _____ het bepaalde in artikel 7 nog niet zonder toestemming van _____ burgemeester en wethouders mag worden vervreemd of met _____ beperkte genotsrechten mag worden bezwaard, ook het onder _____ 7 genoemde beding, bij overdracht van het geheel of een _____ gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening _____ daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar _____ of beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt _____ genotsgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, het in _____ genoemde artikelen bepaalde in de notariële akte van _____ overdracht of verlening van beperkt genotsrecht woordelijk op _____ te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete _____ van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de _____ gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast — nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden _____ schade te vorderen. _____
- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich _____ jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van _____ derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte _____ genotsgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid _____ a bedoelde voorwaarden, als de in lid a en het onderhavige lid _____ b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen _____ aan diens rechtsopvolgers/beperkt genotsgerechtigden, zulks _____ op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend _____ gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de _____ bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of _____ schadevergoeding van de eventueel meer geleden schade te _____ vorderen. _____



Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten —
behoefte van de gemeente het beding aan. —

Artikel 10 —

De koper casu quo opdrachtgever dient aan zijn —
rechtverkrijgende(n) garantie en waarborgregeling te verstrekken —
volgens de regeling van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) —
of een daaraan ten minste gelijkwaardige garantie en —
waarborgstelling. —

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN —

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze om —
niet te vestigen: —

- a. ten behoeve van het bij deze sub a. verkochte perceel —
kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer 9271 —
en ten laste van het aangrenzende bij de gemeente in —
eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente —
Dordrecht sectie D nummer 6450, de erfdienstbaarheid, —
strekking tot het hebben, houden, onderhouden, vernieuwen —
en dergelijke van een overbouw (gedeelte woning, luifel, —
balkon); een en ander zoals op een aan deze akte te hechten —
door de comparanten, handelend als gemeld, gewaarmerkte —
situatietekening (welke door de gemeente is verstrekt en —
gemarkeerd met "tekeningnummer L-125-72") met kruis-arcering is —
aangegeven; —
- b. ten behoeve van het achter het sub a. verkochte aan —
noordwestelijke zijde aangrenzende bij de gemeente in —
eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente —
Dordrecht sectie K nummer 9270, met daarop bebouwing welke —
thans in gebruik is als dienstencentrum bij het Leger des Heils —
en bij de dienst Brandweer, en ten laste van het sub a. —
verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht —
sectie K nummer 9271, de erfdienstbaarheid om uitsluitend —
ingeval van nood van het heersend erf door de bestaande tot —
de hiervoor bedoelde bebouwing behorende achteruitgangen —
op de grens van het heersend en dienend erf via het dienend —
erf de openbare weg te bereiken. —
- c. ten laste van een op het sub a. en b. verkochte langs de —
zuidoostelijke zijde gelegen strook grond ter breedte van —
ongeveer vijftig centimeter, welke strook grond op —
meergemelde tekening, gemarkeerd met "tekeningnummer L-125- —
72" schetsmatig met stiparcing is aangegeven, en ten —
behoefte van het aangrenzende bij de gemeente in eigendom —
zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K —
nummer 9181, de erfdienstbaarheid strekkende om in gemelde —

strook grond te graven voorzover dit noodzakelijk is zulks ter —
beoordeling van de directeur van de dienst Openbare —
Voorzieningen der gemeente Dordrecht – voor het —
onderhouden, onderzoeken, vernieuwen en dergelijke van de in —
bedoelde strook grond en de aangrenzende gemeentegrond —
aanwezige kabels en leidingen dienende voor —
nutsvoorzieningen. De gemeente zal de eigenaar van het —
dienend erf ten minste tien dagen voor de aanvang van de —
(graaf)werkzaamheden hiervan in kennis stellen. Na afloop van —
de werkzaamheden zal het dienend erf door of vanwege en —
voor rekening van de gemeente zoveel mogelijk in de vorige —
toestand worden teruggebracht. Ter plaatse van het —
onderhavige dienend erf is het niet toegestaan enige —
bebouwing van welke aard en omvang dan ook op te richten —
en/of het perceel van een gesloten verharding (bijvoorbeeld —
asfalt) te voorzien.” —

- b. een akte van levering op heden voor mij, notaris, verleden, waarin ten —
aanzien van de onderhavige onroerende zaak en ten aanzien van een —
strook grond, gelegen aan de noord oost-zijde van de onderhavige —
onroerende zaak en het daarnaast gelegen perceel, woordelijk staat —
vermeld: —

"ERFDIENSTBAARHEDEN. —

Ten behoeve en ten dienste van het bij deze akte verkochte gedeelte van —
het perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer —
9270 en ten behoeve en ten dienste van het door verkoper bij akte op —
heden voor mij, notaris, verleden in eigendom verkregen perceel —
kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie K nummer 9271, worden —
bij deze de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, te weten: —

- a. de erfdienstbaarheid van weg om met een meer dan tweewielig —
voertuig zodanig te manoeuvreren dat de voorkant van het voertuig —
naar de openbare weg – Oranjepark – kan worden gericht, teneinde —
een mede krachtens gemeentelijke verordening – veilige uitrit te —
waarborgen, welke uitrit – gezien vanuit de bebouwing – naar het —
zuid-westen zal wegen. Een en ander dient te geschieden op de —
voor de dienstbare erven minst bezwarende wijzen. Bedoeld —
oppervlak is schetsmatig met schuine arcering aangegeven op een —
aan deze akte te hechten door de comparanten, handelende als —
gemeld gewaarmerkte situatietekening gemerkt "tekeningnummer —
II". —
- b. de erfdienstbaarheden, behelzende alle rechten waardoor de —
toestanden die, in strijd met het burendrecht tussen de op die —
percelen staande opstallen onderling mochten bestaan, worden —
gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben van zichtbare en —



*onzichtbare werken tot afvoer van hemelwater, gootwater en —
faecaliën, het hebben van licht- en uitzichtgevende ramen binnen de —
door de wet toegelaten afstand."* —

- 2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op negen januari —
negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. J.H. Jochems, destijds —
notaris te Dordrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van —
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op —
tien januari negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4, deel —
16270 nummer 44 alsmede naar het bij die akte van splitsing in —
appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is —
gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen —
in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd —
tweënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van —
welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op tien januari negentienhonderd twee —
en negentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover dit —
reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van —
splitsing; —

L. Energielabel —

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

M. Voorbehoud recht van beraad —

De verkoper maakt, tenzij hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en —
afslag direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien de —
verkoper vervolgens wil constateren dat er gegund is (dit is een mededeling van de —
executant aan de notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te —
maken akte van gunning, tenzij deze gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling —
bij inzet en afslag is geconstateerd. —

Volmacht —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig —
november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, —
verleden. —

Bijlage(n) —

Aan deze akte zijn de volgende bijlage(n) gehecht: —

- Volmacht executant; —

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



Slot _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT