KM - 2021.53911.01

akte van levering eigendom appartement

Heden, achtentwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Karin Denice Nabibaks, notaris, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, oud-notaris te Rotterdam:

1. mevrouw Ewa Smolinska, geboren te Pyrzyce, Polen op vijf december negentienhonderdzeventig, kantooradres Hoofdweg 236, 3067 GJ Rotterdam, legitimatie rijbewijs met nummer 5937328618, afgegeven te Rotterdam op eenentwintig maart tweeduizend negentien, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JIMAR B.V.**, statutair gevestigd te Kruiningen, kantoorhoudende op het adres Eindje de Rondte 55, 4416 CP Kruiningen, (postadres: Eindje de Rondte 55, 4416 CP Kruiningen) ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22039033, hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer **Albertus Hendrik VAN HEIJNINGEN**, geboren te Rotterdam op negenentwintig maart negentienhonderdnegenentachtig, legitimatie Nederlands rijbewijs met nummer 5503788898, afgegeven te Zuidplas op eenentwintig december tweeduizend zeventien, wonende Schelde 51, 2911 RG Nieuwerkerk ad IJssel, gemeente Zuidplas, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna te noemen "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, van welke overeenkomst een exemplaar (dan wel een afschrift) op acht september tweeduizend eenentwintig aan koper ter hand is gesteld, met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. het recht van erfpacht, waarvan de hoofdgerechtigde is de Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Havensteder met betrekking tot het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de achtste verdieping en verder toebehoren, gelegen te 30**69 EG Rotterdam, André Gideplaats 199, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B, complexaanduiding 5713, appartementsindex 163**, uitmakende het zes en negentig/negentien duizend drie honderd tiende (96/19.310e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit bestaande uit het flatgebouw bestaande uit vierhonderd twee (402) appartementen, te weten: woningen, garages, bergingen en het dak, plaatselijk bekend te Rotterdam als André Gideplaats 1 tot en met 447, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B, nummer 2603, groot zevenentwintig are en 9 centiare (27 a 9 ca);
2. het recht van erfpacht, waarvan de hoofdgerechtigde is de Rotterdam

gevestigde stichting: Stichting Havensteder met betrekking tot het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te **Rotterdam, André Gideplaats ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B, complexaanduiding 5713, appartementsindex 311**, uitmakende het zes/negentien duizend drie honderd tiende (6/19.310e) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap,

hierna tezamen aangeduid met "het verkochte".

Het hiervoor vermelde adres is overeenkomstig de Basisregistratie voor adressen en gebouwen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorzieningen WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **tweehonderdzesenzestigduizend euro (€ 266.000,00)**.

In voormelde koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, zijnde éénduizend éénhonderdvijfentachtig euro en drieënzestig cent (**€ 1.185,63**), waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING/STARTERSVRIJSTELLING

Met betrekking tot de in deze akte geconstateerde verkrijging wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De startersverklaring wordt aan deze akte gehecht. Derhalve is er **geen** overdrachtsbelasting verschuldigd.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van 010NOTARIS, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op zestien april tweeduizend eenentwintig in deel 81083 nummer 143, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op zestien april tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. S. van den Brink, notaris te Barneveld.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:

a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.

2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3
Baten en lasten, risico.
Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4
Titelbewijzen en bescheiden.
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5
Aanspraken.
Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7
Bijzondere bepaling
Verkoper en koper zijn in de ten grondslag liggende koopovereenkomst onder meer nog overeengekomen, luidende:
''Ouderdomsclausule
Het Is koper bekend dat de onroerende zaak meer den 45 jaar oud is, wat betekent

dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
Asbestclausule
ln de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door de koper maatregelen en voorzieningen worden getroffen zoals de wet deze voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest e/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.4.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 1 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak van normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of welke plaats dan ook voor rekening en risico van de koper.
Verkoper woning niet bewoond:
Verkoper verklaart dat hij de woning zelf nooit heeft bewoond, en dientengevolge ook niet op de hoogte Is van eventuele gebreken aan de woning. Verkoper heeft koper voldoende de gelegenheid gegeven om de woning bouwtechnisch te (laten) Inspecteren.
Afronding verbouwing:
De woning zal, in tegenstelling tot artikel 6.1 worden opgeleverd nadat deze op wens van koper wordt afgebouwd. Te weten; Keuken (qua style en materiaal, inclusief vaatwasser, oven, afzuigkap, Inductiekookplaat, koel/vriescombinatie conform de referentiewoning aan de Tongelaarweg 153 te Rotterdam, hoogte van aanrechtblad op 1,00 meter hoogte. Badkamer Incl. tegelwerk en waterzijdige aansluitingen conform de referentiewoning aan de Tongelaarweg 153 te Rotterdam. Laminaatvloer door de gehele woning conform de referentiewoning aan de Tongelaarweg 153 te Rotterdam. Sanitair en schilderwerk conform de referentiewoning. De gehele woning zal worden uitgevoerd met dubbelglas. Woning wordt ook zonder gasmeter opgeleverd."

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.
Partijen doen bij deze nog voorzoveel nodig uitdrukkelijk afstand van het recht om op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek ontbinding van de desbetreffende koopovereenkomst te vorderen.

SPLITSING/MODELREGLEMENT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de

akte van splitsing in appartementsrechten op zestien november negentienhonderd twee en negentig verleden voor mr. H.R. Okkens, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam, in Register Hypotheken 4, op zeventien november daarna in deel 12456 nummer 23, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en het daarin vastgesteld modelreglement en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.
Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaren.

VERKLARING BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAREN

Aan deze akte worden gehecht één of meer geschriften waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

a. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een opgave van de door verkoper op heden aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
b. de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

ERFPACHT

De grond is in erfpacht uitgegeven bij akte houdende vestiging erfpacht, op dertien maart
negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. J.G. Millenaar, destijds notaris te
Rotterdam, ingeschreven te kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op dertien maart negentienhonderd achtennegentig in deel 17579, nummer
24.
De koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen opgenomen in vorenbedoelde akte van uitgifte erfpacht, alsmede de daarin van toepassing verklaarde algemene bepalingen en eventuele wijzigingen of aanvullingen daarop.
Verkoper verklaart dat wijziging, vervallenverklaring noch opheffing van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden of is gevorderd, en het recht van erfpacht is niet opgezegd.
De verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is voor de gehele looptijd afgekocht.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar hetgeen voorkomt in:

A. een akte op zestien september negentienhonderd één en zeventig verleden voor
   W.A. Hoek, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift

is overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) in register Hypotheken 4, op zestien
september negentienhonderd één en zeventig in deel 4193, nummer 107, waarin
onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"*Ten vierde:*

*a. dat de verkochte terreinen slechts mogen worden bebouwd overeenkomstig
de, op de bij deze akte behorende, door de comparanten gewaarmerkte blokkaarten HI-B-87 GED. En HI-B-57, met betrekking tot de bestemming van
de grond, de rooilijn, de minimum breedte der panden en het profiel van de
bebouwing aangegeven voorschriften, met dien verstande, dat van voormelde blokkaarten alleen de groene- en rood omlijnde gedeelten op deze
overeenkomst betrekking hebben; de koopster kan derhalve aan deze blokkaarten ten aanzien van het overige daarop geprojecteerde, geen rechten (doen) ontlenen;*

b. dat het sub a gestelde vervalt, zodra een nieuw bestemmingsplan dat betrekking heeft op de verkochte grond van kracht is geworden;

*c. dat de gemeente, ten behoeve van haar Energiebedrijf het recht heeft een
nader overeen te komen ruimte in de onderbouw van de op de verkochte terreinen gestichte opstallen, als transformatorruimte in te richten en te gebruiken zonder daarvoor enige vergoeding aan te koopster verschuldigd te
zijn, waartoe de koopster moet zorgdragen dat:
1. die ruimte bereikbaar is vanaf de aangrenzende openbare weg en geventileerd is, een en ander overeenkomstig door de directeur van het Energiebedrijf te stellen voorwaarden;
2. de uitvoering van die ruimte met inbegrip van het ventilatiekanaal naar genoegen van de onder 1 genoemde directie wordt verricht;
3. het bouwkundig onderhoud van die ruimte met inbegrip van het ventilatiekanaal, dat voor rekening van de koopster is, naar genoegen van en in overleg met de onder 1 genoemde directie wordt verricht;
4. het onderhoud, dat die directie noodzakelijk zal achten, voor rekening van
de koopster op eerste aanzegging van die directie wordt uitgevoerd;
5. in die ruimt slechts door of vanwege genoemd Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwezig mogen zijn, waaraan uitsluitend door dit bedrijf de eventueel voorkomende herstelwerkzaamheden worden verricht.*

*d. dat de ruimten, welke zich onder de eerste woonlaag van de gestichte opstallen bevinden, slecht mogen worden ingericht en gebruikt als bergruimten, behorende bij de daarboven gelegen woningen, dan wel als bij
die woningen behorende stallingsruimten voor auto's: vestiging daarin van één of meer bedrijven, in welke vorm ook, is niet toegestaan;*

e. dat de overige bebouwing, nu of later voor geen ander doel wordt gebruikt
dan voor bewoning;
f. dat de koopster gehouden is ervoor in te staan, dat de panden nimmer zullen
zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek
dan wanneer:
1. er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen, waarin deze panden zijn gesplitst, overeenkomstig het bepaalde in artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;
2. het volgend artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;
g. dat, ook indien krachtens enige publiekrechterlijke regeling een vergunning
voor het plaatsen van benzinepompen mocht worden verleend, het verboden
is de op de verkochte percelen gestichte bebouwing dan wel deze percelen zelve of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij dezer percelen;
h. dat de kleur van het schilderwerk, aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing, te allen tijde de goedkeuring behoeft
van burgemeester en wethouders;
i. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de bouwmuren naar genoegen van
burgemeester en wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;
j. dat in de bebouwing op het verkochte perceel nummer 2603 ten behoeve van
de Telefoondienst in het district Rotterdam in overleg met die dienst één of meer kabelverdeelruimten moeten worden opgenomen;
Ten vijfde:
a. dat de gemeente de voor de hierna te noemen gemeenschappelijke tuin bestemde grond in opgehoogde toestand, zulks uitsluitend te harer beoordeling zal opleveren;
b. dat de gemeente, gedurende een periode van vijf jaren na het voltooien van
de tuinaanleg de eventueel benodigde her-ophoging van de voor gemeenschappelijke tuin bestemde grond, zulks eveneens uitsluitend te harer beoordeling, voor haar rekening zal verzorgen;
c. dat de gemeente zorgdraagt voor de aanleg, waaronder is begrepen terreinafscheiding, en voor het onderhoud, daaronder begrepen heraanleg van de gemeenschappelijke tuin en voorts zulks uitsluitend te harer beoordeling de herophoging daarvan na vorenbedoelde periode van vijf jaren.

De verplichting tot onderhoud eindigt, evenwel indien de bepaling onder Ten zevende niet is nagekomen.
d. dat de geraamde kosten van de onder c bedoelde aanleg welke nog nader worden vastgesteld - voor rekening van de koopster komen en op eerste aanzegging moet - worden voldaan;
e. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub d genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van de tuinaanleg inclusief een opslag van de bemoeiing van de betrokken gemeentediensten,
door de koopster aan de gemeente wordt voldaan casu quo door de gemeente aan haar wordt gerestitueerd;
f. dat de kosten van het sub c bedoelde onderhoud voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling moeten worden voldaan op een door burgemeester en wethouders vast te stellen datum: deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van een jaar door burgmeester en wethouders vastgesteld;
g. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdracht van de verkochte terreinen de bijdrage in de onder f genoemde kosten per gedeelte nader door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkene richt hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd college;
Ten zesde: dat bij niet-nakoming van de sub Ten vierde a en c tot en met j, Ten vijfde e, f en g gestelde voorwaarden de koopster voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van vijftig duizend gulden, ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders zonder dan enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenares ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven;
Ten zevende: dat de sub Ten vierde, vijfde en zesde aan de koopster gestelde voorwaarden op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn; bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten in elke akte van overdracht de sub Ten vierde, vijfde en zesde gestelde voorwaarden aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard op straffe van een boete van eenhonderd duizend gulden, verschuldigd ten bate van de gemeentekas

*door de
overdragende partij die dit verzuimt (ingeval meer personen als overdragende
partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) en te betalen binnen veertien
dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders
zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning
wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij ten minste één maand
tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal
achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van
burgemeester en wethouders is opgeheven; ook de sub Ten zevende gestelde
voorwaarde zal op straffe van eenzelfde boete van eenhonderd duizend gulden
ten bate van de gemeentekas, bij toepassingen waarvan het zoeven bepaalde
eveneens zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte aan de
verkrijger moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard;*
(enzovoorts)
*Voorts verklaarden de comparanten, in hun hoedanigheid als gemeld, dat ten
behoeve van het bij deze akte overgedragen perceel kadastraal bekend
gemeente Hillergersberg, sectie B nummer 2606 als dienend erf en ten laste van
een ter plaatse in het terrein afgepaald, aan de gemeente Rotterdam in eigendom
toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente
Hillegersberg, sectie B nummer 2623 als dienend erf, alsmede ten behoeve van
het bij deze akte overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente
Hillegersberg, sectie B nummer 2603 als heersend erf en ten laste van een ter
plaatse in het terrein afgepaald aan de gemeente Rotterdam in eigendom
toebehorend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente
Hillegersberg, sectie B nummer 2621 als dienend erf, wordt bij deze gevestigd de
erfdienstbaarheid daarin bestaande, dat de dienende erven voor geen ander doel
mogen worden gebruikt dan voor gemeenschappelijke tuin, zulks onder de
navolgende voorwaarden:
a. de gebruikers van de opstallen op het heersende erf hebben het gebruik en
genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke tuin,
alsmede het recht om van daar licht en lucht te scheppen;*

b. de eigenaar van het dienende erf mag dit niet afscheiden van het heersende
erf;
c. de eigenaar van het dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen, daarop lantarenpalen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten en aan te brengen, het geen niet in strijd is met het gebruik van de grond als
tuin; alle kosten uit het in dit lid gestelde voortvloeiende, ook die van het herstel van de tuin, komen voor zijn rekening;
d. de eigenares van het heersende erf mag boven een strook ter breedte van
een meter vier en tachtig centimeter van de gemeenschappelijke tuin, langs
de kopgevels van het gebouw uitstekende galerijen hebben, met dien verstande, dat de onderkant van deze galerijen niet lager reikt dan twee meter vijftig centimeter boven straatpeil."

B. een akte op dertien maart negentienhonderd acht en negentig verleden voor mr. J.G. Millenaar, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) in register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 17579, nummer 24, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"APPARTEMENTENSPLITSING
1. Op het registergoed is van toepassing het bepaalde in de akte van splitsing in
Appartementsrechten; deze akte is op zestien november negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor Mr H.R. Okkens, notaris ter
standplaats Rotterdam en ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in
Register hypotheken 4 op zeventien november daarna in deel 12456 nummer
24.
Het is aan de Erfpachter bekend dat de Erfpachter als Appartementseigenaar
van rechtswege lid is van de Vereniging. De Erfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor de Erfpachter als lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen
heeft de Erfpachter kennisgenomen.
2. De Erfpachter aanvaardt de verplichtingen voortvloeiende uit eventueel in de
akte van splitsing opgenomen bepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve
bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen
verplichtingen voorkomen die "De Combinatie" aan de Erfpachter moet opleggen, doet "De Combinatie" dat hierbij en wordt een en ander hierbij

door
de Erfpachter aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen worden die rechten hierbij tevens door "De Combinatie" voor die derden aangenomen.

B. VERKOOP- EN GEBRUIKSREGULERENDE BEPALINGEN

1. AANBIEDINGSPLICHT
ten behoeve van de gemeente:
a. De gemeente Rotterdam heeft haar toestemming to voormelde rechtshandeling (vestiging van het recht van erfpacht) verleend onder de voorwaarde dat de Erfpachter of zijn rechtsopvolgers krachtens bijzondere of algemene titel telkenmale wanneer hij voornemens is het Registergoed binnen tien (10) jaar na vestiging van het recht van erfpacht (heden) te vervreemden hij verplicht is het Registergoed -voordien schriftelijk- te koop aan te bieden aan de gemeente Rotterdam, tegen een prijs die wordt berekend overeenkomstig het hierna sub II.a. bepaalde.
b. Binnen één maand na ontvangst van de onder I. a bedoelde brief zal de Gemeente Rotterdam aan de Erfpachter berichten of de Gemeente gebruik zal maken van haar voorkeursrecht dan wel ervan afziet.
c. Indien de Gemeente te kennen heeft gegeven dat zij afziet van haar recht
tot aankoop of indien zij de onder I. b bedoelde termijn zonder berecht van haar kant heeft laten verstrijken, is daardoor de sub I. a bedoelde voorwaarde vervallen.
d. Bij niet nakoming van de sub I.a. genoemde aanbiedingsplicht verbeurt de Erfpachter ten behoeve van de gemeente Rotterdam een boete van tienduizend gulden (ƒ 10.000,00) te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders zonder dat enige ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Erfpachter ten minste één maand tevoren bij aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.
Kettingbeding
Met betrekking tot het voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Rotterdam is het bepaalde hierna in artikel C. 10 en C. 13 mutatis mutandis
van toepassing.
Aanvaarding
De Combinatie neemt alle rechten en plichten volgende uit genoemd voorkeursrecht ten laste en ten behoeve van de gemeente voor de gemeente
aan.
II. AANBIEDINGSPLICHT
ten behoeve van "De Combinatie"
a. Indien de Erfpachter gedurende een tijdvak van vijf jaar na vestiging van het
recht van erfpacht (heden) het Registergoed wenst te verkopen of indien de
tot het Registergoed behorende woning gedurende die termijn niet

bewoond
blijft door de Erfpachter of zijn gezin is de Erfpachter verplicht bij aangetekende brief het Registergoed tegen de op dat moment nog te taxeren
waarde te koop aan te bieden aan "De Combinatie"; indien partijen niet tot overeenstemming komen is het bepaalde in artikel C.17 (advies van deskundigen) van de hierna bedoelde bepalingen van het recht van erfpacht
van overeenkomstige toepassing; bij nietnakoming van deze aanbiedingsplicht verbeurt de Erfpachter ten behoeve van "De Combinatie" een terstond opeisbare boete van vijfentwintigduizend gulden (ƒ 25.000,00).
b. Binnen één maand na ontvangst van de onder II. a bedoelde brief zal "De
Combinatie" aan de Erfpachter berichten dat zij bereid is tot aankoop danwel
dat zij afziet van haar recht tot aankoop.
c. Indien "De Combinatie" te kennen heeft gegeven dat zij afziet van haar recht
tot aankoop of indien zij de onder II.b bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft later verstrijken, zijn daardoor de sub II.a bedoelde verplichting en boetebeding vervallen, onverminderd het hierna sub II.d bepaalde.
d. Indien "De Combinatie" geen gebruik wenst te maken van haar recht tot aankoop of indien het Registergoed door de Erfpachter niet overeenkomstig
het sub II. a bepaalde is aangeboden - in welk laatst geval derhalve het boetebeding in werking treedt -, is de Erfpachter verplicht om bij verkoop gedurende vijf jaar na vestiging van het recht van erfpacht (heden) een deel
van de verkoopwinst te betalen aan "De Combinatie", te berekenen overeenkomstig het hierna sub III. e en IV. F bepaalde.
III. BEREKENING GECORRIGEERDE VERKOOPWINST.
e. Als verkoopwinst wordt in beginsel aangemerkt het verschil tussen de verkoopopbrengst van het Registergoed bij doorverkoop (doorverkoopprijs)
en de in deze akte opgenomen Aankoopprijs. Op de hiervoor genoemde verkoopwinst moeten twee correcties plaatsvinden:
- de eerste correctie betreft de door de Erfpachter in de onderhavige woning voor eigen rekening aangebrachte voorzieningen; daartoe dient een taxatie te worden opgesteld door tenminste één beëdigd taxateur, waarbij in elk geval rekening moet worden gehouden met de materiaalkosten. De aldus getaxeerde waarde van de bedoelde voorzieningen worden afgetrokken van de doorverkoopprijs, waarna de tweede correctie wordt toegepast;
- de tweede correctie betreft de ontwikkeling van het kwartaalindexcijfer van nieuwbouwwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS); de correctie wordt gevonden door de in deze akte vermelde aankoopprijs te vermenigvuldigen met een indexeringsfactor, waarin het indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de levering aan de

Erfpachter viel, wordt afgezet tegen het laatst gepubliceerde indexcijfer voor de datum van het tijdstip van de taxatie (doorverkoop). Deze faktor zal echter niet kleiner worden vastgesteld dan één.
IV. JAARLIJKSE AFNEMING VAN DE DOOR ERFPACHTER AF TE DRAGEN VERKOOPWINST
f. Bij de verkoop van het Registergoed door Erfpachter binnen één jaar na vestiging van het recht van erfpacht is Erfpachter verplicht om éénhonderd procent (100%) van de gecorrigeerde verkoopwinst te betalen aan "De Combinatie";
Bij verkoop van het Registergoed door de Erfpachter na een jaar neemt de af
te dragen verkoopwinst af als volgt:
- bij verkoop na een jaar en binnen twee jaar is de Erfpachter verplicht om negentig procent (90%) te betalen;
- bij verkoop na twee jaar en binnen drie jaar is de Erfpachter verplicht om vijf en zeventig procent (75%) te betalen'
- bij verkoop na drie jaar en binnen vier jaar is de Erfpachter verplicht om zestig procent (60%) te betalen;
- bij verkoop na vier jaar en binnen vijf jaar is de Erfpachter verplicht om dertig procent (30%) te betalen;
- bij verkoop na vijf jaar is de verplichting tot afdracht vervallen.
Bij verkoop van het Registergoed aan de gemeente Rotterdam blijft dit sub f.
bepaalde buiten toepassing.
g. Het hiervoor bepaalde staat openbare verkoop door schuldeisers niet in de
weg.
V. REGELING BIJ SAMENLOOP VAN DE VOORKEURSRECHTEN VAN KOOP VAN "DE COMBINATIE' EN DE GEMEENTE ROTTERDAM GEDURENDE DE EERSTE VIJF JAREN
In geval van samenloop van bedoelde voorkeursrechten bij voorgenomen verkoop gedurende de eerste vijf jaren is de Erfpachter verplicht het Registergoed te koop aan bieden aan zowel de gemeente Rotterdam als aan
"De Combinatie" onder de daarvoor geldende voorwaarden; daarbij zal het voorkeursrecht van "De Combinatie" slechts na dat van de gemeente Rotterdam kunnen worden uitgeoefend.

C. DE BEPALINGEN VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 1

Duur

De erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar.

Artikel 2

Registergoed

1. De Erfpacht is gevestigd op het appartementsrecht in de staat als omschreven in deze akte en/of in de aan de akte gehechte bijlage(n).
2. Tot het Registergoed behoren alle bijzondere lasten en beperkingen die de Erfpachter in de akte uitdrukkelijk heeft aanvaard.
3. Met betrekking tot het Registergoed zijn door de Eigenaar noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven,

gesloten noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 3

Verschuldigdheid en vaststelling van de canon

De Erfpachter is vanaf het tijdstip waarop het erfpachtsrecht ingaat een canon verschuldigd. De canonverplichting is voor de volle duur van het erfpachtsrecht afgekocht.

Artikel 4

Verplichtingen van de Erfpachter

De Erfpachter moet:
a. het Registergoed behoorlijk onderhouden;
b. het Registergoed aanwenden overeenkomstig de bestemming en gebruik, zoals vermeld in deze akte; (5:89-2:1208BW)
c. al datgene doen en na laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke
vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzing van de Eigenaar op te volgen;

Artikel 5

Verbodsbepalingen

1. Het is de Erfpachter niet toegestaan het Registergoed te gebruiken voor:
a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en ander licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
c. het verrichten van handelingen als gevolg waarvan Bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden.
2. De Eigenaar kan van de de sub a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 6

Toestemming bij ondersplitsing en ondererfpacht

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo het Registergoed of een gedeelte daarvan:
a. onder te splitsen in appartementsrechten;
b. in ondererfpacht te geven.
2. De Erfpachter dient bij zijn verzoek om toestemming de Eigenaar de ontwerpakte van ondersplitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Eigenaar kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden die hij na
afweging van belangen of in verband met de naleving van de aan het erfpachtsrecht verbonden verplichtingen noodzakelijk oordeelt.

Artikel 7

Lasten en belastingen

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden
geheven in verband met de Registergoed.

Artikel 8

Hoofdelijkheid
Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Registergoed, zijn zij hoofdelijk jegens de Eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het bepaalde in deze akte van uitgifte in erfpacht van een appartementsrecht.

Artikel 9
Vertegenwoordiging
1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij, zo de Erfpachter dit verzoekt, één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in deze akte waarbij het recht van erfpacht met betrekking tot het Appartementsrecht wordt verkregen of in geval van verkrijging van de Erfpacht anders dan door vestiging of levering, bij een daartoe aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Eigenaar worden meegedeeld.
3. De Eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Erfpacht rechtsgeldig aan de laatst aan haar gemelde vertegenwoordiger doen casu quo tegen deze instellen.

Artikel 10
Derdenwerking
1. Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte van uitgifte in erfpacht. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte van uitgifte in erfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Appartementsrecht en/of de Erfpacht, zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3. De Erfpachter zal voorts bij:
a. levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan; of
b. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
c. het in gebruik geven van het Registergoed aan derden, de verplichtingen uit hoofde van deze akte waarbij het appartementsrecht in
Erfpacht is uitgegeven ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Artikel 11
Verzuim
De Erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.
Komt de Erfpachter een op hem rustende verplichting jegens de Eigenaar toerekenbaar niet na dan wel overtreedt de Erfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de Erfpachter in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 12
Rente
1. Indien de Erfpachter enig door hem aan de Eigenaar uit hoofde van de Erfpacht verschuldigd bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is hij vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande badrag verschuldigd.
2. Telkens wanneer de Erfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is de Eigenaar gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan hem in rekening te brengen.
Artikel 13
Boetebeding
Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde
van de Erfpacht, kan de Eigenaar hem een zonder rechterlijke tussenkomst
terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
Het bedrag van deze boete, voor matiging door de rechter vatbare, terstond
zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete is gelijk aan tien procent (10%) van de Aankoopprijs.
Artikel 14
Einde van de erfpacht
1. De Erfpacht eindigt:
a. doordat de rechter op grond van het bepaalde in het artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek de Erfpacht opheft;
b. door het verstrijken van de duur van de Erfpacht;
c. doordat de Eigenaar de Erfpacht opzegt; (5:87 BW)
d. door vermenging (zo bij levering van het Registergoed aan de Erfpachter);
e. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan. (93-2;98 BW).
2. Wanneer het recht van Erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur,
vindt verlenging van dat recht plaats zo partijen dit overeen komen.
3. De Eigenaar kan de Erfpacht slechts opzeggen indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.
4. Van in ernstige mate tekortschieten is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn bedoelde verplichtingen gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.
5. De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
6. De Eigenaar zal de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
7. Zodra de Erfpacht geëindigd is, zal de Eigenaar dit (doen) inschrijven in

register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.
8. De Erfpacht kan niet door de Erfpachter worden opgezegd (5:87-1 BW).
9. Wanneer door de Erfpachter op het Registergoed een hypotheek is gevestigd geldt het volgende. In het geval dat door toedoen of met medeweten van de Erfpachter of de Eigenaar de erfpacht eindigt, moet de hypotheekhouder over een (voorgenomen) beëindiging van de Erfpacht zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. Bedoelde in kennisstelling moet plaatsvinden bij aangetekende brief door de betreffende partij.

Artikel 15

Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de erfpacht

1. De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak alf te leveren en wel:
a. het geheel ontruimd;
b. de tot de Onroerende zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin deze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht;
c. zonder achterstand in de betalingsverplichtingen jegens de Vereniging;
2. Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in lid 1 van dit artikel
in verzuim is, zal de Eigenaar de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening en risico van de Erfpachter.
a. Voorts staat de Erfpachter er voor in, dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht rusten of tegen de Eigenaar geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt de Eigenaar door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal de Erfpachter die schade voor zijn rekening nemen.
b. Terzake van het hiervoor bepaalde wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit de door de Erfpachter met toestemming van de Eigenaar gesloten overeenkomsten van huur en verhuur. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Eigenaar bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt over uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en/of gestelde bankgaranties.
c. De Erfpachter moet voor zijn rekening zorgdragen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd zijn voor zover die rechten tijdens de duur van de Erfpacht op de Erfpacht zijn gevestigd.
3. Zolang de Erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet is nagekomen, is de Eigenaar bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel C. 16 lid 1 (Vergoeding bij het einde van de erfpacht) op te schorten.

Artikel 16

Vergoeding bij het einde van de erfpacht

1. Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel c. 14 a, b,
c of e van deze akte heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de

waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de bepalingen in deze akte, door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.(5:99-1 BW)
2. De Eigenaar is bevoegd van de door hem verschuldigde vergoeding af te
houden hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
3. De hoogte van bedoelde vergoeding zal door de Eigenaar en de Erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld. Kunnen partijen terzake niet tot overeenstemming komen, dan zal de onderhavige vergoeding bindend worden vastgesteld aan de hand van uitspraken daaromtrent van drie deskundigen, zoals hierna in artikel C. 17 is bepaald.

Artikel 17
Advies van deskundigen

1. Indien ingevolge het bepaalde in deze akte bij vaststelling van bedragen gebruik moet worden gemaakt van deskundigen, benoemen de Erfpachter en de Eigenaar ieder één deskundige. De beide aldus aangewezen deskundigen benoemen tezamen een derde deskundige.
2. Blijft een der partijen ondanks een schriftelijke aanmaning daartoe nalatig
mee te werken aan de benoeming van een deskundige, dan wordt deze deskundige op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de kantonrechter te Rotterdam. Deze kantonrechter benoemd eveneens een derde deskundige, indien de door partijen aangewezen deskundigen terzake geen overeenstemming kunnen bereiken.
3. De deskundigen worden door de meest gerede partij terstond na hun benoeming in kennis gesteld van hun benoeming alsmede van hetgeen in deze akte is vastgesteld. Door het aanvaarden van hun benoeming onderwerpen de deskundigen zich aan de inhoud van het bepaalde in deze akte. Daarnaast dienen zij rekening te houden met al die factoren die een goed deskundige in het algemeen in aanmerking neemt.
4. Binnen twee maanden na aanvaarding van hun benoeming stellen de deskundigen ieder een bedrag vast en doen daarvan mededeling aan de partijen. Terstond daarna zal de Eigenaar de bedragen van de deskundigen opstellen en vervolgens delen door het getal drie. De aldus verkregen uitkomst levert het vast te stellen bedrag op.
5. De Eigenaar stelt de Erfpachter schriftelijk in kennis van het in het vorige
lid bedoelde bedrag.
6. De door de deskundigen in rekening te brengen kosten worden gedragen
doorpartijen in de mate waarin zij ten gevolge van het oordeel van de deskundigen in het ongelijk zijn gesteld. Indien de Eigenaar, de Erfpachter of beiden zich niet kunnen verenigen met de declaratie van een of meer deskundigen, zal dit bedrag op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door de kantonrechter te Rotterdam.

Artikel 18
Woonplaats

1. De Erfpachter zal met betrekking tot de Erfpacht woonplaats kiezen en houden op het adres van het Appartementsrecht. Aldus kiest de Erfpachter bedoelde woonplaats.
Ingeval van verkrijging van de Erfpacht anders dan door vestiging, moet de keuze van de woonplaats worden gedaan bij de daartoe door de Erfpachter aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.
2. Een wijziging van de woonplaats binnen de gemeente Rotterdam moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Eigenaar worden meegedeeld.
3. De Eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen casu quo instellen.

Artikel 19
Mededelingen

1. 1. Ingeval van overgang van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan de Eigenaar van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van de daartoe door Erfpachter aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.
1. 2. De verkrijger legt bij de verklaring over een authentiek exemplaar van
de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
a. bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht;
b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte
van levering.
2. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de
Erfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld."

VERVALLEN VOORKEURSRECHT TOT KOOP STICHTING HAVENSTEDER

Blijkens een aan deze akte gehecht schrijven de dato veertien oktober tweeduizend eenentwintig heeft de stichting: Stichting Havensteder (voorheen genaamd: De Combinatie) verklaard dat het hiervoor gemelde voorkeursrecht tot koop door tijdsverloop is komen te vervallen.

VERVALLEN VOORKEURSRECHT TOT KOOP GEMEENTE ROTTERDAM

Blijkens een aan deze akte gehecht schrijven de dato zesentwintig oktober tweeduizend eenentwintig heeft de gemeente Rotterdam verklaard dat het hiervoor gemelde voorkeursrecht tot koop door tijdsverloop is komen te vervallen.

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling Energieprestatie Gebouwen aan koper overhandigd.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor

van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT.

Partijen geven onherroepelijk volmacht aan de ten kantore van mij notaris werkzame medewerk(st)ers, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, om:

- alle handelingen te verrichten voor het opmaken van en te compareren bij een akte tot aanvulling of verbetering van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aan brengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;
- namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn.

Deze volmachten vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper.
Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden (ontbinding van een rechtspersoon gelijk te stellen met overlijden) of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, alsmede niet door herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

IDENTITEIT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit één (1) aan deze akte te hechten onderhandse akte.

PLAATS EN DATUM ONDERTEKENING

Deze akte is verleden te ROTTERDAM op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

TOELICHTING

Na opgave van de inhoud van deze akte en toelichting over de inhoud ervan aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard:

1. van de inhoud van deze akte tijdig vóór het verlijden ervan te hebben kennisgenomen;
2 in te stemmen met de inhoud ervan; en
3. op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

VOORLEZING EN ONDERTEKENING

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om dertien uur en vijfenvijftig minuten (**13:55u**).
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr. Karin Denice Nabibaks, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam.

De ondergetekende, mr. Karin Denice Nabibaks, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. Karin Denice Nabibaks, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam.

De ondergetekende, mr. Karin Denice Nabibaks, waarnemende het vacante protocol van mr. Thomas Cornelis Bartholomeus Melchior Langerwerf, destijds notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-10-2021 om 14:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82453 nummer 116.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 1E1ED0E860FAAC81EB2B46A7B4CC54BCD738DE63 toebehoort aan Karin Denice Nabibaks.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.