



**RoX Legal B.V.**

**RvH/DH/21.2733.01**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 23 juni 2021)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Tweede Weteringdwarsstraat 16 te Amsterdam** 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, twintig mei tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij,

**Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1**, een stichting, statutair \_\_\_\_\_ gevestigd te Amsterdam, met adres te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300, \_\_\_\_\_ ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34293787. — De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde \_\_\_\_\_ volmachtgever, voor zover het 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 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht \_\_\_\_\_ heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende van het \_\_\_\_\_ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen 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 drieëntwintig juni tweeduizend eenentwintig vanaf — negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website \_\_\_\_\_ <www.openbareverkoop.nl>. \_\_\_\_\_ Het betreft het volgende registergoed: \_\_\_\_\_



*het recht van erfpacht alsmede het daarover afhankelijke recht van opstal van de percelen —  
grond - eigendom van de stichting: Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen I - gelegen aan —  
de Tweede Weteringdwarsstraat 16 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente —*

**Amsterdam** sectie **I** nummer **3345**, groot achtenveertig centiare (48ca), met de rechten —  
van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit het woonhuis —  
en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1017 SW Amsterdam, Tweede** —

**Weteringdwarsstraat 16,** —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —  
verkoop van bovenvermelde registergoederen 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 Registergoederen —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

*het recht van erfpacht alsmede het daarover afhankelijke recht van opstal van de —  
percelen grond - eigendom van de stichting: Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen I —  
- gelegen aan de Tweede Weteringdwarsstraat 16 te Amsterdam, kadastraal bekend —  
gemeente **Amsterdam** sectie **I** nummer **3345**, groot achtenveertig centiare (48ca), —  
met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen —  
bestaande uit het woonhuis en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1017 SW** —*

**Amsterdam, Tweede Weteringdwarsstraat 16,** —

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —  
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk 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 [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.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 514 en verder van het —

Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, welke geschiedt in één zitting: \_\_\_\_\_  
inzet en afslag beide op drieëntwintig juni tweeduizend eenentwintig geheel via internet —  
via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten —  
(09:30 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. \_\_\_\_\_

- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden \_\_\_\_\_  
Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website \_\_\_\_\_  
www.openbareverkoop.nl. \_\_\_\_\_

**Aanvulling begrippen** \_\_\_\_\_

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: \_\_\_\_\_

1. *Deelnemer*: \_\_\_\_\_  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en \_\_\_\_\_  
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. \_\_\_\_\_
2. *Handleiding*: \_\_\_\_\_  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op \_\_\_\_\_  
Openbareverkoop.nl. \_\_\_\_\_
3. *Notaris*: \_\_\_\_\_  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. \_\_\_\_\_
4. *Openbareverkoop.nl*: \_\_\_\_\_  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via \_\_\_\_\_  
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
5. *Registratie*: \_\_\_\_\_  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding \_\_\_\_\_  
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke \_\_\_\_\_  
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. \_\_\_\_\_
6. *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 blijkens 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 bieder 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 551 Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering bij beslagveiling. 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 Registergoed 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 een openstellingsmandaat - ten laste van — eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspanningen — 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 — aanbetsaling 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. ———

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten ———

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper ——— komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op drie augustus tweeduizend ——— eenentwintig, 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. —

1. Bewoning en gebruik. Eigenaar —

De Schuldenaar is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, — gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, — zullende bij niet voldoening daaraan de koper die ontruiming voor zijn (kopers) — rekening kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van — veiling zonder tussenkomst van de rechter. —

De uitoefening van alle in artikel 525 lid 3 juncto 556 en 557 van het Wetboek van — Burgerlijke Rechtsvordering vermelde bevoegdheden wordt aan koper overgelaten. — De uitoefening van deze bevoegdheden geschiedt voor rekening en risico van de — koper. —

2. huur/bewoning en gebruik door derden. —

De Executant is niet bekend met huurovereenkomsten met betrekking tot het — Registergoed. —

De Executant staat er niet voor in dat het Registergoed ten tijde van de aflevering — vrij van huurders en/of bewoners en/of gebruikers is. De aanwezigheid van — huurders en/of bewoners en/of gebruikers is voor rekening en risico van koper. — Voor zover er sprake mocht zijn na de inschrijving van het beslag de dato negen —

juli tweeduizend negentien van Executant in de daartoe bestemde openbare \_\_\_\_\_ registers van een door de Schuldenaar zonder toestemming van de Executant \_\_\_\_\_ gesloten overeenkomst 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, \_\_\_\_\_ en er tevens sprake mocht zijn dat die verhuur, ingebruikgeving, vervreemding of \_\_\_\_\_ verpanding van recht op huur en pachtpenningen of vooruitbetaling van huur en \_\_\_\_\_ pachtpenningen heeft plaatsgevonden, beroept de Executant 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. \_\_\_\_\_

De uitoefening van de rechten tot ontruiming die de Executant heeft, wordt aan de \_\_\_\_\_ koper overgelaten. De uitoefening van die bevoegdheid geschiedt voor rekening en \_\_\_\_\_ risico van de koper. \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

Er is een aantekening bij het Kadaster, woordelijk luidende: \_\_\_\_\_

**"Publiekrechtelijke beperking** Huisvestingsverordening, \_\_\_\_\_ splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 \_\_\_\_\_

**Basisregistratie Kadaster** \_\_\_\_\_

**Betrokken (rechts)persoon** Gemeente Amsterdam \_\_\_\_\_

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 79582/00166 **ingeschreven op** 04-11-2020 om 12:33 \_\_\_\_\_ **Beperking op basis van een overheidsbesluit"** \_\_\_\_\_

**"Publiekrechtelijke beperking** Besluit op basis van Monumentenwet 1988 \_\_\_\_\_

**Basisregistratie Kadaster Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, \_\_\_\_\_ Cultuur en Wetenschap) **Vermeld in stuk** Hyp4 72869/00136 **Ingeschreven op** \_\_\_\_\_ 29-03-2018 om 09:00 \_\_\_\_\_

**Naamswijziging rechtspersoon** \_\_\_\_\_

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 4519/21 Amsterdam **Ingeschreven op** 20-10-1970 \_\_\_\_\_

**Aanvullende stukken** Hyp4 73838/199 **Ingeschreven op** 18-09-2018 om 09:17 \_\_\_\_\_ **Is aanvulling op** Hyp4 4519/21 Amsterdam \_\_\_\_\_

Hyp4 73838/198 **Ingeschreven op** 18-09-2018 om 09:16 \_\_\_\_\_

*Is aanvulling op Hyp4 12830/35 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 73838/191 **Ingeschreven op** 18-09-2018 om 09:15* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 12830/35 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 73838/190 **Ingeschreven op** 18-09-2018 om 09:14* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 12830/35 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 71756/142 **Ingeschreven op** 17-11-2017 om 09:01* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 71756/141 **Ingeschreven op** 17-11-2017 om 09:01* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 70077/172 **Ingeschreven op** 04-04-2017 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 66361/114 **Ingeschreven op** 05-10-2015 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 62107/162 **Ingeschreven op** 04-03-2013 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 62107/65 **Ingeschreven op** 14-01-2013 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 60694/93 **Ingeschreven op** 28-11-2011 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 56804/123 **Ingeschreven op** 14-07-2009 om 09:00* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_  
*Hyp4 12830/35 Amsterdam **Ingeschreven op** 16-05-1995* \_\_\_\_\_  
*Is aanvulling op Hyp4 4519/21 Amsterdam* \_\_\_\_\_

- 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 \_\_\_\_\_ (achteraft) 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 eigendom onder voorbehoud \_\_\_\_\_ van recht van erfpacht en recht van opstal op vijftiengintig januari tweeduizend \_\_\_\_\_ tien verleden voor mr. J.G.M. Ruijgrok, notaris te Hilversum, van welke akte een \_\_\_\_\_ afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de \_\_\_\_\_ Openbare Registers op zesentwintig januari tweeduizend tien in register \_\_\_\_\_ Hypotheken 4, deel 57824, nummer 9, voor zover relevant woordelijk luidend als \_\_\_\_\_ volgt: \_\_\_\_\_

**" C. BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT EN HET OPSTALRECHT \_\_\_\_\_**

*Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoefte voorbehouden en \_\_\_\_\_ derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht en recht van opstal, gelden \_\_\_\_\_ de volgende bepalingen. \_\_\_\_\_*

**Artikel 1. Begripsbepalingen \_\_\_\_\_**

*In deze akte wordt verstaan onder: \_\_\_\_\_*

- a. **"Erfpachter"**: de gerechtigde tot het Erfpachtrecht; \_\_\_\_\_
- b. **"Erfpachtrecht"**: het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoefte \_\_\_\_\_ voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot de Grond; \_\_\_\_\_
- c. **"Grond"**: de van het Registergoed deeluitmakende grond; \_\_\_\_\_
- d. **"Maandelijks canon"**: de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen \_\_\_\_\_ aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht; \_\_\_\_\_
- e. **"Opstal"**: de op de Grond gebouwde opstallen bestaande uit het woonhuis en \_\_\_\_\_ verdere aanhorigheden; \_\_\_\_\_
- f. **"Opstalrecht"**: het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoefte \_\_\_\_\_ voorbehouden afhankelijke recht van opstal met betrekking tot de Opstal; \_\_\_\_\_
- g. **"Registergoed"**: het woonhuis en verdere aanhorigheden; \_\_\_\_\_

- h. **"Terugkoopfactor": vijftientig vierenzestig/eenhonderdste** in de —  
periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht en na die —  
periode zoals berekend op grond van artikel 7 lid 4. —

**Artikel 2. Opstalrecht** —

1. Het Opstalrecht omvat het recht tot het in eigendom hebben en houden van —  
de Opstal op de Grond, alsmede tot het stichten, hebben en houden van al —  
zodanige opstallen met particuliere woonbestemming als Erfpachter zal —  
wensen. —
2. Het Opstalrecht is afhankelijk in de zin van artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek van —  
het Erfpachtrecht, zodat het Opstalrecht als zodanig niet overdraagbaar is —  
zonder dat tevens het Erfpachtrecht wordt overgedragen en eindigt als het —  
Erfpachtrecht eindigt. —
3. De waarde van het Opstalrecht is gelijk aan die van de Opstal. —
4. Voor het Opstalrecht is geen periodieke betaling verschuldigd. —
5. Indien hierna in deze bepalingen wordt gesproken over "Erfpachtrecht" wordt —  
daaronder mede het Opstalrecht begrepen, met dien verstande dat de —  
bepalingen met betrekking tot de Maandelijkse canon uitsluitend betrekking —  
hebben op het Erfpachtrecht. —

**Artikel 3. Duur** —

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd. —

**Artikel 4. Maandelijkse canon** —

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van —  
het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen. —  
De bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijkse canon —  
bedraagt: negenhonderdachtenvijftig euro en vijfenzeventig eurocent (€ —  
958,75). —
2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de —  
Maandelijkse canon daarmee verhoogd. —
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op —  
heden. —
4. Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover —  
verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een —  
incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is —  
Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken. —
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet —  
langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling —  
van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door —  
Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode. —

**Artikel 5 Jaarlijkse verhoging canon**

1. De Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd —  
volgens het hierna bepaalde: —
  - a. het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend elf en —  
elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, —  
gelijk aan de Maandelijkse canon verschuldigd over de maand december —  
in het voorafgaande jaar – de "**basismaand**" – vermenigvuldigd met één —  
komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te —  
vermelden breuk; —
  - b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door —  
het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de —  
basismaand zich bevindt en de noemer door het —  
consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk —  
voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt. —  
Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de —  
Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; —  
Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn. —
2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer —  
wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te —  
noemen het "**Bureau**" – of de instantie die de werkzaamheden van het —  
Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren —  
consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) —  
gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert. —
3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft —  
overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van —  
consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) —  
("**CPI**") op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe —  
reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers —  
van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg —  
met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft —  
overgenomen of voortgezet. —
4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft —  
overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn —  
werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of —  
indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische —  
gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter —  
in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in —  
redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter —

bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen —  
overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat —  
overeenkomstig artikel 23 aan het gerecht kan worden voorgelegd. —

**Artikel 6. Aanpassing canon na dertig (30) jaar** —

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 5 wordt de Maandelijkse —  
canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht —  
aangepast aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van —  
dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijkse canon op grond van dit —  
artikel 6. —
2. De in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse —  
canon wordt berekend door de Maandelijkse canon voor de aanpassing ("A") —  
te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de —  
aanpassing ("B") en vervolgens het resultaat daarvan te vermenigvuldigen —  
met de som van de dan geldende reële rente ("C") en een opslag van een en —  
tweetiende procent (1,2 %). **In formule:  $(A \times B) \times (C + 1,2\%) =$**  —  
**aangepaste Maandelijkse canon.** —
3. De ten tijde van een in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing geldende reële —  
rente wordt door de Erfverpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde —  
obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet —  
beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die —  
vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van —  
dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen —  
vijf werkdagen vóór de aanpassing als bedoeld in artikel 6 lid 2. Indien de dan —  
geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening —  
in artikel 6 lid 2 en artikel 7 lid 3 gelijkgesteld met nul procent (0%). —

**Artikel 7. Terugkoop** —

1. Erfpachter kan vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot —  
de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 6 —  
en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel —  
6 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van —  
artikel 6 de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient —  
Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van —  
terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. —  
De terugkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de —  
Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de terugkoop ("A") te —  
vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te —  
vermenigvuldigen met de som van Terugkoopfactor die geldt in de periode —  
vóór de afkoop ("B") en een opslag van zes (6). —

**In formule:  $(A \times 12) \times (B + 6) = \text{terugkoopprijs}$ .** \_\_\_\_\_

2. Erfpachter kan voorts telkens na dertig (30) jaar op de dag dat de canon op \_\_\_\_\_ grond van artikel 6 lid 1 wordt aangepast de blote eigendom van de Grond \_\_\_\_\_ terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand \_\_\_\_\_ voor de datum van de terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De \_\_\_\_\_ terugkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt in dat geval berekend \_\_\_\_\_ door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de terugkoop ("**A**") \_\_\_\_\_ te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te \_\_\_\_\_ vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de \_\_\_\_\_ afkoop ("**B**"). \_\_\_\_\_

**In formule:  $(A \times 12) \times (B) = \text{terugkoopprijs}$ .** \_\_\_\_\_

Na deze dag zal terugkoop voor een periode van tien (10) jaar niet mogelijk \_\_\_\_\_ zijn. \_\_\_\_\_

3. Indien Erfpachter gebruik maakt van diens recht de blote eigendom van de \_\_\_\_\_ Grond terug te kopen op grond van dit artikel 7, dan dient Erfpachter de \_\_\_\_\_ Grond te aanvaarden in de staat waarin de Grond zich op het moment van de \_\_\_\_\_ (terug)levering van de blote eigendom aan Erfpachter bevindt met alle lusten \_\_\_\_\_ en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal \_\_\_\_\_ de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande de Grond aan \_\_\_\_\_ Erfpachter verstrekken. \_\_\_\_\_  
Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet \_\_\_\_\_ gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van \_\_\_\_\_ gebreken aan het de Grond. \_\_\_\_\_  
Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos \_\_\_\_\_ stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de \_\_\_\_\_ Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de \_\_\_\_\_ overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Grond. \_\_\_\_\_

4. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijkse canon als bedoeld in artikel 6 — lid 1, wordt de Terugkoopfactor aangepast. De Terugkoopfactor in de maand — na de aanpassing is gelijk aan een breuk – afgerond op twee cijfers achter de — komma, waarvan de teller gelijk is aan één (1) en waarvan de noemer wordt — gevormd door de som van de dan geldende reële rente als bedoeld in artikel 6 — lid 3 ("**A**") en een opslag van één en tweitiende procent (1,2%). \_\_\_\_\_

In formule:  $1 / (A + 1,2\%) = \text{aangepaste Terugkoopfactor}$ . \_\_\_\_\_

**Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van \_\_\_\_\_**  
**Maandelijkse canon** \_\_\_\_\_

*Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de —————  
Maandelijkse canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, —  
noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, het Registergoed. —*

**Artikel 9. Betaling** —————

1. *Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de —  
Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die —  
verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige —————  
ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20. —————*
2. *Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan —————  
Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een —————  
betaling van vorenbedoelde boete. —————*
3. *Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de —  
Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het —  
Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door —  
Erfverpachter in kennis worden gesteld. —————*
4. *Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan —  
Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden —————  
betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen —  
veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het —————  
bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing. —————*
5. *Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter —  
daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de —  
hierna te vermelden volgorde: —————*
  - a. *de verschuldigde boetes; —————*
  - b. *de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan; —————*
  - c. *andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde —  
aan Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, —  
lasten, herstellingen, belastingen of rechten als bedoeld in artikel 10 lid —  
3); —————*
  - d. *de verschuldigde Maandelijkse canon. —————*
6. *Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse —  
canon is aan de Erfpachter niet toegestaan. —————*

**Artikel 10. Lasten, herstellingen en belastingen** —————

1. *Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van —  
het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door —————  
Erfpachter gedragen en verricht. —————*
2. *Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen —  
onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen - die —————*

- tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het \_\_\_\_\_*  
*Registergoed - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote \_\_\_\_\_*  
*eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter. \_\_\_\_\_*
3. *Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als \_\_\_\_\_*  
*hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij \_\_\_\_\_*  
*hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake \_\_\_\_\_*  
*door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te \_\_\_\_\_*  
*betalen. \_\_\_\_\_*

**Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud \_\_\_\_\_**

1. *De bestemming van het Registergoed is particuliere bewoning, een en ander \_\_\_\_\_*  
*in de ruimste zin van het woord. Erfpachter is verplicht het Registergoed \_\_\_\_\_*  
*overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is \_\_\_\_\_*  
*hem niet toegestaan het Registergoed langer dan één jaar ongebruikt te \_\_\_\_\_*  
*laten. \_\_\_\_\_*
2. *De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten \_\_\_\_\_*  
*behoefte van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Het is \_\_\_\_\_*  
*Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden \_\_\_\_\_*  
*kunnen bestaan die de normale, voortdurende gebruik ten behoefte van de in \_\_\_\_\_*  
*lid 1 van dit artikel vermelde bestemming van de Opstal belemmeren, ten tijde \_\_\_\_\_*  
*van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst. \_\_\_\_\_*
3. *Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel \_\_\_\_\_*  
*schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en \_\_\_\_\_*  
*aan die ontheffing voorwaarden verbinden. \_\_\_\_\_*
4. a. *Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat \_\_\_\_\_*  
*onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan \_\_\_\_\_*  
*– waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame \_\_\_\_\_*  
*spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen. \_\_\_\_\_*
- b. *Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – \_\_\_\_\_*  
*waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met \_\_\_\_\_*  
*bekwame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is \_\_\_\_\_*  
*Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met tien procent (10%) \_\_\_\_\_*  
*te verhogen. \_\_\_\_\_*
- c. *Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt \_\_\_\_\_*  
*een ernstige mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in \_\_\_\_\_*  
*artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 \_\_\_\_\_*  
*van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het \_\_\_\_\_*  
*recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen. \_\_\_\_\_*

- d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn ——— gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het — herstel en/of de herbouw van de Opstal is de Erfpachter in verzuim is de — Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het — bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of — herstel van de Opstal (de "**Herbouw en/of Herstelkosten**"). De ——— Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of ——— vanwege de Erfverpachter aan te wijzen deskundige. ———
5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen — te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, — zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig — andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. ——— Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te — stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 — van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen. ———
6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen — aan het Registergoed tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die — hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en — de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of — dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten. ———
7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden — opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter. ———
8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of — goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart ——— Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de — gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of — ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, — overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, — atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, — molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als — gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter. ———
9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en — bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik — van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld — of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande. ———
10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel — en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, — schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden —

- aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd ———  
indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, ———  
waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in ———  
redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat ———  
al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. ———  
Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen ———  
of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door ———  
Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed. ———*
- 11. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor ———  
het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van ———  
Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van ———  
welstand, hygiëne of het milieu is te duchten. ———*
- 12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of ———  
onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het ———  
nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige ———  
percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze ———  
overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, ———  
indien blijkt van verontreiniging van het Registergoed. ———*
- 13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging ———  
van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende ———  
oppervlaktewater daaronder begrepen. ———  
Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake ———  
van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en ———  
het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen. ———*

**Artikel 12. Verzekering**

- 1. Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en ———  
verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het ———  
gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht ———  
de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren. De ———  
verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij. ———*
- 2. Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste ———  
verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond. ———*
- 3. Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde ———  
bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht ———  
voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan. ———*
- 4. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te ———  
allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als —*

hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, doch —  
voor rekening van Erfpachter, te verzekeren. —

### **Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen** —

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid —  
4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de —  
Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de —  
Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen —  
aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van —  
verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de —  
Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst. —  
De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed —  
(schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis —  
heeft voorgedaan. De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde —  
verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij. —  
De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke —  
uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle —  
te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal. —  
De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of —  
de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de —  
uitkering. De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de —  
uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de —  
wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is. De Erfpachter —  
garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn. —
2. Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft —  
de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een —  
pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de —  
Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten —  
(schade)verzekeringsovereenkomst. Het pandrecht van de hypotheekhouder —  
heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de —  
Erfverpachter. —

### **Artikel 14. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten** —

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap —  
ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel —  
uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon —  
wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt —  
te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht —  
daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel —

- van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A —————  
waarvan een model aan de akte is gehecht. —————
2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht zonder toestemming van de —————  
Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten —  
en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van —  
het in lid 7 van dit artikel bepaalde. —————
3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het —————  
Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot —  
nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter —  
voortvloeiende verplichtingen. —————
4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Terugkoopfaktor en —  
de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform —  
de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte —————  
waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft. —————
5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de —————  
verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde —————  
vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel —  
ingevuld formulier A, als voormeld, aan de akte is gehecht, samen met een —  
afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers —————  
overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening —  
van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het —  
Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter —  
doen toekomen een geheel ingevuld formulier C waarvan een model aan de —  
akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de —  
Maandelijkse canon zeker gesteld is. —————
6. Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of ten gevolge van —  
een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke —  
verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden —  
kennis te geven aan Erfpachter door middel een aangetekende brief met —  
bericht van ontvangst. —————
7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter —  
niet bevoegd: —————
- a. de Grond te belasten met een recht van ondererfpacht; —————
- b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden; —————
- c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten; —————
- d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het —  
Erfpachtrecht; —————

- e. *het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) \_\_\_\_\_ goederenrechtelijk genotsrecht; \_\_\_\_\_*
- f. *het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht — op een gedeelte van de Grond; \_\_\_\_\_*
- g. *het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan — aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Opstal als bedoeld in artikel — 11 lid 4 sub a. \_\_\_\_\_*  
*De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te — verbinden. \_\_\_\_\_*

#### **Artikel 15. Verhuur** \_\_\_\_\_

- 1. *Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van \_\_\_\_\_ Erfpachter het Registergoed te verhuren, onder de voorwaarde dat: \_\_\_\_\_*
  - a. *de huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond — dan ook, eindigt; \_\_\_\_\_*
  - b. *de huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder — doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent \_\_\_\_\_ bestemming, het gebruik en het onderhoud van het Registergoed; \_\_\_\_\_*
  - c. *Erfpachter de huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en —*
  - d. *In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat de alle huidige en \_\_\_\_\_ toekomstige vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst zijn \_\_\_\_\_ verpand aan de Erfverpachter. \_\_\_\_\_*
- 2. *Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en — iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het \_\_\_\_\_ Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot — een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandcanon op alle \_\_\_\_\_ huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of — zullen worden aangegaan met betrekking tot het Registergoed tot \_\_\_\_\_ zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte. \_\_\_\_\_*
- 3. *Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke \_\_\_\_\_ volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om \_\_\_\_\_ Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als \_\_\_\_\_ houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten — aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen \_\_\_\_\_ vermeld in lid 2. \_\_\_\_\_*

#### **Artikel 16. Afstand. Opzegging** \_\_\_\_\_

- 1. *Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch — de Erfpacht opzeggen. \_\_\_\_\_*
- 2. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, \_\_\_\_\_*

*behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.* \_\_\_\_\_

3. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:* \_\_\_\_\_
  - a. *Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee* \_\_\_\_\_  
*achtereenvolgende jaren te betalen, of* \_\_\_\_\_
  - b. *Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn* \_\_\_\_\_  
*andere verplichtingen.* \_\_\_\_\_
4. *Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter,* \_\_\_\_\_  
*alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel* \_\_\_\_\_  
*bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn* \_\_\_\_\_  
*voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder* \_\_\_\_\_  
*gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk* \_\_\_\_\_  
*aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel* \_\_\_\_\_  
*het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in* \_\_\_\_\_  
*artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen* \_\_\_\_\_  
*voorwaarden.* \_\_\_\_\_
5. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit.* \_\_\_\_\_
6. *De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel* \_\_\_\_\_  
*geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt* \_\_\_\_\_  
*opgezegd.* \_\_\_\_\_

**Artikel 17. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht** \_\_\_\_\_

1. *Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in* \_\_\_\_\_  
*artikel 16 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de eigendom van de* \_\_\_\_\_  
*Opstal, zonder dat Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.* \_\_\_\_\_
2. *Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen* \_\_\_\_\_  
*van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor* \_\_\_\_\_  
*onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is* \_\_\_\_\_  
*geëindigd.* \_\_\_\_\_  
*Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een* \_\_\_\_\_  
*Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens* \_\_\_\_\_  
*vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is* \_\_\_\_\_  
*Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel* \_\_\_\_\_  
*5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan* \_\_\_\_\_  
*Erfpachter te vergoeden.* \_\_\_\_\_
3. *Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde* \_\_\_\_\_  
*vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen* \_\_\_\_\_  
*Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het* \_\_\_\_\_  
*geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter* \_\_\_\_\_  
*gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van* \_\_\_\_\_

boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die —  
Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter —  
heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een —  
eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel —  
bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is —  
geëindigd. —

4. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft —  
de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in —  
het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te —  
vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met —  
meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een —  
zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde —  
restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te —  
vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs —  
ingeval van executie van het Erfpachtrecht. —
5. Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld —  
zal plaatsvinden alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig —  
het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking —  
van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter —  
met eventuele huurders gemaakte afspraken. —

#### **Artikel 18. Ontruiming** —

Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig —  
wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan —  
Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan —  
geldende Maandelijkse canon en kan Erfverpachter op kosten van —  
Erfpachter de ontruiming van het Registergoed uit kracht van de grosse —  
van de onderhavige akte doen bewerkstelligen. —

#### **Artikel 19. Bescherming rechten hypotheekhouder** —

1. De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van —  
degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht —  
toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door de mededeling —  
van diegene van dat recht van hypotheek aan Erfverpachter door middel —  
van een verklaring opgemaakt volgens formulier B waarvan een model —  
aan de akte is gehecht, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of —  
uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of —  
uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen. —
2. Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het —  
Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet —

gegaan zijn van de hypotheek. \_\_\_\_\_

**Artikel 20. Mededelingen. Kennisgevingen** \_\_\_\_\_

1. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden —  
door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van \_\_\_\_\_  
ontvangst. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en \_\_\_\_\_  
aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, \_\_\_\_\_  
behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 16 die bij exploit \_\_\_\_\_  
moet geschieden. Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle \_\_\_\_\_  
mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 16 van deze akte \_\_\_\_\_  
een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per \_\_\_\_\_  
aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als \_\_\_\_\_  
bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen —  
dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig \_\_\_\_\_  
heeft ontvangen. \_\_\_\_\_
2. De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht —  
zijn voor rekening van Erfpachter. \_\_\_\_\_

**Artikel 21. Verzuim. Boete** \_\_\_\_\_

1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor —  
hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter \_\_\_\_\_  
zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele —  
verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet —  
juist nakomen van de desbetreffende verplichting. \_\_\_\_\_
2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder —  
enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte —  
van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijkse —  
canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in —  
verzuim is. \_\_\_\_\_  
Erfverpachter kan de boete matigen. \_\_\_\_\_
3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat —  
deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde —  
boete zijn voor rekening van Erfpachter. \_\_\_\_\_

**Artikel 22. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid** \_\_\_\_\_

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze —  
jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht —  
voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen. \_\_\_\_\_
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar. \_\_\_\_\_

**Artikel 23. Geschillen** \_\_\_\_\_

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de —

bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één —  
partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting —  
worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen. —

**Artikel 24. Aantekening in openbare registers** —

Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten —  
doen in de openbare registers. —

**Artikel 25. Wijzigingen** —

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is —  
onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van —  
een door Erfverpachter aan te wijzen notaris. —

**Artikel 26. Derdenwerking** —

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook —  
een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter —  
en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst en/of deze —  
erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve —  
verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden —  
aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van —  
Erfpachter. —
2. Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke —  
oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, —  
komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Erfpachter, evenals zijn —  
rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van —  
een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan —  
geldende Maandelijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht —  
van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op —  
te leggen aan de rechtsofvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de —  
daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan —  
te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn —  
rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in —  
iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de —  
akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk —  
aan te halen." —

2) Soort/duur erfpacht: —

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: —

- het erfpachtrecht is voordurend; —
- de erfpachtcanon is niet afgekocht. De erfpachtcanon bedraagt —  
dertienduizend zevenhonderd acht euro en vierenzeventig cent (€ 13.708,44) —  
per jaar. Bij vooruit betaling te voldoen in maandelijkse termijnen van duizend —



honderd tweeënveertig euro en zevenendertig cent (€ 1.142,37) per maand —  
voor de laatste dag van iedere maand. Eventuele achterstallige erfpachtcanon —  
komt voor rekening van koper. \_\_\_\_\_

- De bloot-eigendom van de grond kan worden teruggekocht. De terugkoopsom —  
bedraagt conform de berekening van de formule uit de erfpachtvoorwaarden —  
per drie augustus tweeduizend éénentwintig vierhonderd drieëndertigduizend —  
zevenhonderd vijfendertig euro en vier cent (€ 433.735,04). \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

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

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.