



RoX Legal B.V.

RvH/AB/24.5750.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 12 juni 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Buitenplaats 93 te Dronten 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, zeven mei tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria _____
van Heeswijk, notaris te Rotterdam: _____

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

De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf juni tweeduizend vierentwintig vanaf _____
dertien uur en dertig minuten (13:30), geheel via internet via de website van www _____



openbareverkoop.nl.

Het betreft het volgende registergoed: *het eeuwigdurend recht van erfpacht, belast met een viertal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten behoeve van respectievelijk Liander N.V., Vitens N.V. en KPN N.V., met betrekking tot een perceel grond, in eigendom van de stichting Stichting Buitenplaats Ketelhaven, kadastraal bekend gemeente **Dronten**, sectie **C**, nummer **384**, ter grootte van een are en achtenzestig centiare (1 a 68 ca), met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen zijnde een woonhuis met toebehoren, gelegen te **8251 PZ Dronten, Buitenplaats 93**.*

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild: *het eeuwigdurend recht van erfpacht, belast met een viertal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweënnegentig ten behoeve van respectievelijk Liander N.V., Vitens N.V. en KPN N.V., met betrekking tot een perceel grond, in eigendom van de stichting Stichting Buitenplaats Ketelhaven, kadastraal bekend gemeente **Dronten**, sectie **C**, nummer **384**, ter grootte van een are en achtenzestig centiare (1 a 68 ca), met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen zijnde een woonhuis met toebehoren, gelegen te **8251 PZ Dronten, Buitenplaats 93**, hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.*

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op de website van www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting inzet en afslag beide op twaalf juni



tweeduizend vierentwintig geheel via internet via de website van www _____
openbareverkoop.nl, via welke website vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30) kan —
 worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo spoedig mogelijk —
 zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze bijzondere _____
 veilingvoorwaarden. _____

Tot en met achtentwintig mei tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____
 veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
 openbareverkoop. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
 internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
 een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
 Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
 Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
 klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
 bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
 internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
 discussie beslist de Notaris. _____



3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____ gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____ vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____ en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____ Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____ Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____ internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd 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 aantoonbaar 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 medegegedeeld 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 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo 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 artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____



openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een —
minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de —
derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als —
Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de —
Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe —
aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal —
overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. —
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. —
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of —



- ii. overgaan tot herverveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

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

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



rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

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

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____ komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op negen juli tweeduizend _____ vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____ heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____ gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____ aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____ van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____ Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

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

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____



het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo —
de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkoms van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____
op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
debiteur staat ingeschreven en het object is **feitelijk afgebrand**. _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____
de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____



wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilziggend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op vijf januari tweeduizend —
tweëntwintig verleden voor mr E.D. de Jongh, notaris te Dronten, van welke akte —
een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers op vier januari tweeduizend tweëntwintig in register —
Hypotheek 4, deel 83334, nummer 194, voor zover relevant woordelijk luidend als —
volgt: _____

" BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN _____

*Met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van —
civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte wijziging recht van erfpacht op —*



vier december tweeduizend achttien verleden voor mr. M.R. de Wilde de Ligny, —
destijds notaris gevestigd te Dronten, van welke akte een afschrift is ingeschreven —
op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in —
Nederland, op vijf december tweeduizend achttien, in deel 74493, nummer 197, —
waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: —
(begin citaat) —

C. VERLENING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT —

Ter uitvoering van de overeenkomst gelden voortaan de navolgende gewijzigde —
bepalingen. —

Artikel 1 —

Duur van het recht van erfpacht —

Het recht van erfpacht is gevestigd voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele —
beëindiging op de hierna in artikel 14 dan wel de overige in de wet genoemde —
gronden. —

Artikel 2 —

Bestemming —

1. De zaak is bestemd voor bewoning. —
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig —
onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de —
erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud. —
3. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar —
aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak. —

Artikel 3 —

De inrichting en ingebruikneming van de grond —

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de —
termijnen: —
 - a. de grond te bebouwen dan wel bebouwd te houden overeenkomstig het door de —
gemeente goedgekeurde bouwplan; —
 - b. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare —
weg af te scheiden dan wel afgescheiden te houden; —
 - c. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in deze akte —
aangegeven bestemming in te richten dan wel ingericht te houden; —
 - d. de grond en opstallen overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming —
in gebruik te houden. —

2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter —
onthefing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen. Indien —
de eigenaar ontheffing verleent kan hij daaraan voorwaarden verbinden. —

Artikel 4 —

Het gebruik overeenkomstig de bestemming —

1. De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte —
aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet —
geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te —
gebruiken. —



2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat —
zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert. —————

3. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en —————
opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen. —————

4. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in lid 1 genoemde verplichting en —
het verbod op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien —
de eigenaar ontheffing van het verbod of de verplichting verleent, kan hij hieraan —
voorwaarden verbinden. —————

5. De erfpachter is gehouden de verplichtingen na te komen die de eigenaar is —
aangegaan ten behoeve van de openbare voorzieningen, onderhoud —————
Roggebottocht en de maatregelen in het belang van de kwaliteit en de —
hoedanigheid van het grondwater, voorzover deze op het aan hem in erfpacht —
uitgegeven terrein betrekking hebben. —————

Artikel 5 —————

Instandhouding van de opstallen —————

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te —
houden dat deze de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan —
dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed —
te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. —————

2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen —
of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. —————

3. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen —
over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De —
erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren. —

4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen —
werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit —
te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de —
volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt —
veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege —
de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke —
bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter. —————

5. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 —
genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk —
verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of —
verplichting verleent, kan hij hieraan voorwaarden verbinden. —————

Artikel 6 —————

Canon / Betalingen —————

1. Voor de erfpachters die in het verleden reeds de canon hebben afgekocht, —
bedraagt de canon vijf en veertig eurocent (€ 0,45) per jaar, bij vooruitbetaling te —
voldoen, telkens in één (1) termijn op één mei van ieder jaar, voor de eerste maal —
op één mei tweeduizend negentien. —————

Voor de erfpachters die de canon nog niet hebben afgekocht, bedraagt de canon —
één honderd twee en zestig euro (€ 162,00) per jaar, bij vooruitbetaling te —



voldoen, telkens in één (1) termijn op één mei van ieder jaar, voor de eerste maal —
op één mei tweeduizend negentien. _____

2. De canon bij vestiging is gelijk aan het canonpercentage bij vestiging _____
vermenigvuldigd met de grondwaarde van de zaak bij vestiging. De canon en het _____
canonpercentage kunnen niet negatief zijn. _____

Artikel 7 Indexering canon _____

De canon wordt niet periodiek geïndexeerd. _____

Artikel 8. Herziening canon _____

De hoogte van de canon staat eeuwigdurend vast en wordt niet herzien. _____

Artikel 9. Afkoop canon _____

1. Het is de erfpachter toegestaan de canon nagenoeg geheel af te kopen voor een —
bedrag van één duizend zes honderd twintig euro (€ 1.620,00). Van dit voornemen —
tot nagenoeg gehele afkoop van de canon, zal erfpachter, voor één november van —
het betreffende jaar, schriftelijk mededeling moeten doen aan de stichting, die _____
daarna zorg zal dragen voor het opmaken van de terzake benodigde notariële _____
akte. De kosten verbonden aan die betreffende akte komen voor rekening van de —
afkopende erfpachter. _____

2. Te allen tijde zal door de erfpachter aan de eigenaar evenwel een jaarlijkse _____
canon verschuldigd zijn van vijf en veertig eurocent (€ 0,45) te voldoen jaarlijks _____
voor één mei van het betreffende jaar. _____

Artikel 10 _____

Risico. Aflevering _____

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt de erfpachter het risico van het _____
registergoed. _____

2. De erfpachter aanvaardt het registergoed in de feitelijke staat, waarin de grond —
zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht _____
bevond. Het voortgezet gebruik van de eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het —
tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht _____
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de grond. _____

Artikel 11 _____

Zakelijke lasten en belastingen _____

1. Alle zakelijke lasten, die over het registergoed en het gebruik ervan worden _____
geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening _____
van de erfpachter. _____

2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht _____
hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, onder _____
overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het _____
betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden. _____

Artikel 12 _____

Garanties. Bodemonderzoek _____

1. De eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht: _____



- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;
- 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 bijzondere lasten en beperkingen (behoudens de in deze akte vermelde);
- alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.
2. Voorts garandeert de eigenaar:
- a. het registergoed is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- b. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door de erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- c. hem is niet bekend dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
3. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch de eigenaar noch de erfpachter daaraan enig recht.
- Artikel 13
- Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur
1. Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar.
2. Het erfpachtrecht kan niet worden gesplitst.
3. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:
- a. worden toebedeeld;
- b. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak.
- c. worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht, waaronder tevens te begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemingen lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
4. De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.
5. De erfpachter is zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.



6. De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming, —
indien deze is vereist, niet zonder redelijke gronden weigeren. —

7. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming, indien deze is vereist, kunnen door —
de eigenaar voorwaarden worden verbonden, welke geen financiële verzwa-
ring voor de erfpachter mogen inhouden. —

8. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet de erfpachter —
binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan de —
eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit —
de overgang of overdracht blijkt. —

Artikel 14 —

Einde recht van erfpacht —

1. Opzegging —

a. De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen. —

b. De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien de erfpachter in —
verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige —
mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging —
moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen —
die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de —
openbare registers staan ingeschreven. De eigenaar stelt daarbij tevens de dag —
vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije —
beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste zes maanden na de —
dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen. Gedurende deze periode wordt —
de hypotheekhouder in de gelegenheid gesteld voor zover mogelijk aan de —
verplichtingen van de erfpachter te voldoen. Indien vóór de door de eigenaar —
vastgestelde dag van eindiging van het recht van erfpacht, de oorzaak van de —
opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de eigenaar is weggenomen en vóór —
die dag bovendien aan de eigenaar vergoed zijn de kosten van de exploitatie, zal de —
opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van erfpacht ongewijzigd —
blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van —
erfpacht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag. —

2. Bodemonderzoek —

a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft de —
eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor —
gezamenlijke rekening van de eigenaar en de erfpachter door een - na —
gemeenschappelijk overleg te bepalen - ter zake deskundig onderzoeksbureau een —
onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te —
laten uitvoeren. —

b. De eigenaar kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld —
onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. —
genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. —
bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het —
onderzoek voor de helft voor rekening van de erfpachter komen. —

Artikel 15 —



Wegnemingsrecht/ retentierecht

1. De erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.

2. De eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen de erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

Artikel 16

Vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht

1. Behoudens bij beëindiging op grond van artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar bij beëindiging verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft, te vergoeden aan de erfpachter, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen. De waarde van de erfpacht, zulks in de zin van artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, is de waarde in het vrije economische verkeer.

2. De waarde van de erfpacht wordt in onderling overleg vastgesteld door de eigenaar en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de eigenaar en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat de eigenaar een vergoeding aan de erfpachter verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door de erfpachter aan de eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de erfpachter, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.

4. De door de eigenaar te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen zestig (60) dagen nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht. De vergoeding is in ieder geval pas opeisbaar nadat het erfpachtrecht is geëindigd.

5. De eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de erfpachter.



Artikel 17 _____

Niet-nakoming _____

De eigenaar en de erfpachter behouden de bevoegdheid om bij niet nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen. _____

Artikel 18 _____

Wijziging erfpachtvoorwaarden _____

Elke wijziging of aanvulling van de erfpachtvoorwaarden, waaronder een bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 4 en de daaraan gerelateerde wijziging van de canon, en de wijziging van het bouwvolume en de daaraan gerelateerde herziening van de canon, bedoeld in artikel 5, vindt plaats bij notariële akte. Deze akte wordt verleden ten overstaan van een door de erfpachter aan te wijzen notaris; de kosten hiervan komen voor rekening van de erfpachter. _____

Artikel 19 _____

Model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 "BEP02" _____

De onderhavige akte heeft als basis het model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn OD7844 "BEP02" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte verleden op drie juli tweeduizend veertien voor mr. Arief Alwin van Rhee, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier juli tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64579 nummer 142. De volgende bepalingen in de onderhavige akte wijken af van voornoemd model: _____

- artikel 13 aangezien er geen splitsing van het erfpachtrecht is toegestaan; _____

- artikel 17 lid 1 aangezien er geen boete verschuldigd zal zijn. _____

De volgende bepalingen in de onderhavige akte vormen een aanvulling op voornoemd model: _____

- artikel 4 lid 5; _____

- artikel 9. _____

D. SLOTBEPALINGEN _____

Enzovoorts. _____

BEHEER BUITENPLAATS KETELHAVEN _____

Bij de uitgifte in erfpacht was reeds overeengekomen dat: _____

- de beheers- en bestuurstaken van de Buitenplaats Ketelhaven zijn ondergebracht bij de eigenaar. _____

- de eigenaar in haar taken geadviseerd wordt door een Raad van Deelnemers. _____

- iedere erfpachter tevens lid is van de Raad van Deelnemers. _____

Met betrekking tot het beheer waren destijds en blijven thans de navolgende bepalingen van toepassing: _____

1. Ieder der erfpachters is aan de eigenaar verschuldigd een jaarlijkse vergoeding wegens te verrichten beheerswerkzaamheden. _____



2. Het bedrag zal jaarlijks worden vastgesteld en goedgekeurd door de erfpachters — tijdens de vergadering van de Raad van Deelnemers. _____

3. Indien het in het vorige lid bedoelde bedrag naar het oordeel van het bestuur de — kosten als hiervoor bedoeld overtreft, kan aan ieder der erfpachters restitutie of — verrekening plaatsvinden. _____

KETTINGBEDING _____

Bij elke vervreemding in eigendom van - of het vestigen van beperkte _____ gebruiksrechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het geheel of een gedeelte — van het erfpachtrecht - is een erfpachter verplicht het hiervoor bepaalde aan de — nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen, te bedingen en aan te — nemen ten behoeve van de Stichting Buitenplaats Ketelhaven, op straffe van — verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ — 25.000,00) ten behoeve van de Stichting Buitenplaats Ketelhaven, met de — bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden — schade te vorderen. Iedere erfpachter verklaart zich jegens de Stichting — Buitenplaats Ketelhaven te verbinden tot de nakoming van de hiervoor vermelde — bepaling, welke verbintenis de Stichting Buitenplaats Ketelhaven verklaart aan te — nemen." _____

- 2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op vier december _____ tweeduizend achttien verleden voor M.R. de wilde de Ligny, destijdsnotaris te _____ Dronten, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore van de Dienst voor het — kadaster en de Openbare Registers te op vijf december tweeduizend achttien in _____ Register Hypotheken 4 deel 74493 nummer 197, waaruit blijkt dat: _____

Soort/duur erfpacht: _____

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

- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; _____
- de erfpachtcanon is niet geheel afgekocht. De erfpachtcanon bedraagt _____ vijfenveertig cent (€ 0,45) per jaar te voldoen op één mei van ieder jaar. _____
- Eventuele achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van koper. _____

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 twaalf juni _____ 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. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

