

BEWARING:

s-Gravenhage

In bewaring genomen:

25 OKT. 1968

3760

3

6

De register

De Hypotheekbewaarder.

Deel 413 Nr. 590

met twee vervolgbladen

Aantekeningen:

Heden vijfen twintig oktober negentienhonderd acht en zestig is voor mij, Gerrit Jan Boom, notaris ter standplaats Voorschoten, in tegenwoordigheid van de beide na te noemen getuigen verschenen: de heer Dirk Korteland, eigenaar van een garagebedrijf, wonende te Rijswijk, Haagweg 123, geboren te Oud Alblas op vier augustus negentienhonderd twaalf en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Maria in 't Hout. De comparant gaf mij, notaris, te kennen: dat hij eigenaar is van een perceel bouwterrein aan de Henry ter Hallsingel te Rijswijk, kadastraal bekend Gemeente Rijswijk, sectie D nummer 6344, groot zeven are negen en negentig centiare; dat op gemeld perceel bouwterrein een flatgebouw is gesticht bevattende:

- a. een bedrijfsruimte op de begane grond,
- b. kantoorruimten op de eerste en tweede verdieping;
- c. acht en veertig appartementswoningen allen voorzien van centrale verwarming en allen voorzien van een berging in het sousterrain en gelegen op de derde tot en met tiende verdieping,

plaatselijk bekend als Henry ter Hallsingel 64 tot en met 164 (even);

dat gemeld flatgebouw bij akte heden ten overstaan van mij, notaris, verleden is gesplitst in een en vijftig appartementen, te weten:

- a. een appartement voor de bedrijfsruimte op de begane grond,
- b. twee appartementen voor de kantoorruimten op de eerste en tweede verdieping;
- c. acht en veertig appartementen voor de woningen op de derde tot en met de tiende verdieping,

zulks in de zin van artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek, bij welke akte toepasselijk werd verklaard het Algemeen Reglement voor splitsing van een onroerend goed in appartementen, vastgesteld bij akte zes mei negentienhonderd zestig voor voornoemde notaris Boom, verleden, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantoor te 's-Gravenhage op achttien juni daaraanvolgende in deel 3374 nummer 130 voorzover van dit Algemeen Reglement voor splitsing van een onroerend goed in appartementen bij het bij de akte van splitsing vastgestelde Bijzonder Reglement niet werd afgeweken;

dat bedoelde appartementen thans kadastraal bekend zijn als Gemeente Rijswijk, sectie D nummers 6448 A 1 tot en met A 51;

dat voormelde appartementen kadastraal bekend als Gemeente Rijswijk, sectie D nummers 6448 A 2 tot en met A 51 door hem in erfpacht uitgegeven zullen worden aan daarvoor in aanmerking komende gegadigden;

dat hij thans ~~wast~~ over te gaan tot vaststelling van de Algemene Bepalingen waaronder laatstgemelde appartementen door hem in erfpacht zullen worden uitgegeven;

dat deze Algemene Bepalingen door hem werden vastgesteld als volgt:

Artikel 1

De appartementen worden in erfpacht uitgegeven ingaande op de dag, waarop de notariële akte van uitgifte in erfpacht wordt verleden.

In die akte zal ondermeer wrden opgenomen:

- a. het gebruik dat van het appartement en het daaraan onverbrekkelijk verbonden aandeel in de gemeenschap mag worden gemaakt;
- b. de jaarlijkse canon,
- c. het van toepassing verklaren van het Algemeen Reglement voor splitsing van een onroerend goed in appartementen en van het Bijzonder Reglement zoals deze werden vastgesteld bij akten respectievelijk zes mei negentienhonderd zestig en heden ten overstaan van Gerrit Jan Boom, notaris ter standplaats Voor- schoten verleden.

Artikel 2

1. Het in erfpacht uitgegeven appartement wordt door de erfpach- ter aanvaard, voetstoots met alle lusten en lasten.
2. Terzake van de uitgifte in erfpacht vrijwaart de grondeige- naar de erfpachter voor uitwinning, hypotheken en eventuele andere schuldplichtigheden.
3. De baten en lasten van het in erfpacht uitgegeven appartement alsmede het evenredige gedeelte in de baten en lasten der gemeenschap zoals deze in het Bijzonder Reglement nader zijn bepaald, zijn te rekenen vanaf de dag van uitgifte in erf- pacht voor rekening van de erfpachter.
4. Het in erfpacht uitgegeven appartement is op de dag van uit- gifte vrij van huur, ontruimd, ongevorderd alsmede vrij van ieder ander gebruiksrecht te aanvaarden.
5. Alle erfdienstbaarheden door verjaring of bestemming ont- staan of bij titel gevestigd, strekken ten behoeven of ten laste van het in erfpacht uitgegeven appartement.

Artikel 3

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of terug- gave van de canon vorderen, om welke oorzaak dan ook, zelfs niet op grond van meer dan vijf jaar verstoken te zijn ge- weest van het genot van het in erfpacht uitgegeven apparte- ment.
2. De canon en hetgeen aan de grondeigenaar met betrekking tot het erfpachtsrecht ovaigens verschuldigd is, moeten op een door de grondeigenaar nader aan te geven rekening betaald worden in Nederlands wettig betaalmiddel zonder enige korting of schuldvergelijking terzake van belastingen of anderszins.
3. Indien de canon niet tijdig betaald wordt, is daarenboven een boete verschuldigd, bedragende voor elke maand vertra- ging, gerekend vanaf de vervaldag van de canon, een procent van het bedrag van het achterstallige; Een gedeelte van een maand wordt daarbij voor een volle maand gerekend.
4. Indien de erfpachter gedurende een maand in gebreke is ge- bleven om de canon te betalen en het erfpachtsrecht is be- zwaard met hypotheek, geeft de grondeigenaar binnen veertien dagen na het einde van die termijn van een maand aan degene(n) die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (heb- ben) kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter; Deze kennisgeving geschied bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, zulks ter keuze van de grondeigenaar.

Artikel 4

Indien het erfpachtsrecht aan meer dan een persoon toebehoort is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van de verplichtingen, welke met betrekking tot het erfpachtsrecht jegens de grondeigenaar nagekomen moeten worden. Vorengenoemde verplichtingen dienen als ondeelbare verplichtin- gen te worden aangewend.

Artikel 5

1. Alle Rijks-, Provinciale, gemeentelijke- of waterschapslas- ten alsmede alle andere lasten, welke op of terzake van de eigendom van de grond of terzake van het in erfpacht uitge- geven appartement worden geheven, komen ten laste van de erfpachter in evenredigheid als in het Bijzonder Reglement is bepaald.
2. Indien de grondeigenaar lasten, als bedoeld in het vorige lid, mocht hebben betaald, wordt het ten laste van de erfpachter komende gedeelte geteld bij de eerstvolgende canon en wor- den zij geacht daarmede een geheel te vormen.

Artikel 6

1. De erfpachter is verplicht het in erfpacht uitgegeven appar- tement in goede staat van onderhoud te houden en daaraan alle nodige herstellingen te verrichten.
2. Mocht in geval van tenietgaan van het in erfpacht uitgegeven

3768	7
3	7
eerste	vervolgblad

/ waaronder een centrale anten-
tennemast

goedgekeurd
de bijvoeging
van bovenstaande
vier woorden.

- appartement, een verplichting tot herbouw of herstel van het tenietgegaane voor de grondeigenaar bestaan, dan is de erfpachter gehouden deze verplichting van de grondeigenaar voor zijn - erfpachters - rekening na te komen.
- De erfpachter moet gedogen dat op, in, aan of boven het in erfpacht uitgegeven appartement palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpleidingen en sektiekasten van gas, water, elektriciteits-, telefoon- en andere nutsbedrijven worden aangebracht, gehouden en onderhouden, voorzover de grondeigenaar zulks nodig acht.
 - Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of aanwezig zijn van de zaken in het vorige lid genoemd met hun toebehoren, worden naar keuze van de eigenaar van bedoelde zaken, hetzij hersteld, hetzij aan de recht-hebbende vergoed, en wel indien ontstaan door zake van nutsbedrijven door het betrokken nutsbedrijf en indien bedoeld nutsbedrijf hiermede in gebreke blijft, door de grondeigenaar en in de overblijvende gevallen eveneens door de grondeigenaar.

Artikel 7

De erfpachter vrijwaart de grondeigenaar voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen indien de grondeigenaar daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het in erfpacht uitgegeven appartement mocht worden veroordeeld.

Artikel 8

- De erfpachter is niet bevoegd van het erfpachtsrecht afstand te doen of het erfpachtsrecht te splitsen dan met medewerking van de grondeigenaar.
- Wijziging of splitsing van het erfpachtsrecht alsmede scheiding van het erfpachtsrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden.
- Alvorens mede te werken aan een wijziging of splitsing van het erfpachtsrecht, geeft de grondeigenaar van zijn voornemen om die medewerking te verlenen kennis aan degene(n), die het recht van hypotheek of het erfpachtsrecht heeft (hebben).
- De grondeigenaar kan zonder toestemming van degene(n), die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben) noch medewerken aan de opheffing van het erfpachtsrecht bij minnelijke overeenkomst, noch de blote eigendom van het in erfpacht uitgegeven appartement aan de erfpachter afstaan aan wel het erfpachtsrecht verkrijgen.
- De grondeigenaar kan zonder toestemming van degene(n), die het recht van hypotheek op de blote eigendom van het in erfpacht uitgegeven appartement heeft (hebben), noch medewerken aan een wijziging van het erfpachtsrecht, noch de canon bij vooruitbetaling ontvangen over een andere termijn dan dienaangaande in de akte houdende uitgifte in erfpacht omschreven, noch afstand doen van de canon.

Artikel 9

- De erfpachter is verplicht:
 - bij latere herbouw, vernieuwing, verbouwing of sloping van het in erfpacht uitgegeven appartement de wettelijke voorschriften in acht te nemen;
 - de tot de gemeenschap van het flatgebouw behorende gedeelten overeenkomstig de daarop gelegde bestemming te gebruiken.
- De erfpachter is niet bevoegd:
 - in het gebruik van het in erfpacht uitgegeven appartement verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar;
 - in het in erfpacht uitgegeven appartement werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan, naar het oordeel van de grondeigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit het oogpunt van welstand te duchten is.

Artikel 10

- Tenzij de grondeigenaar schriftelijk heeft toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke

- vervreemding van het erfpachtsrecht alle voorwaarden en bepalingen, die het erfpachtsrecht beheersen, aan elke opvolgende erfpachter worden opgelegd, onder verbeurte door de overtreder(s) ten behoeve van de grondeigenaar van een boete gelijk aan het twintigvoud van de jaarlijkse canon, geldende ten tijde van de overtreding, welke boete opeisbaar is door het enkele feit van overtreding, zonder dat enig ingebrekestelling vereist zal zijn;
2. Ingeval van overdracht of overgang van het erfpachtsrecht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van overdracht of overgang daarvan aan de grondeigenaar kennis geven door middel van een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier I, onder overlegging van een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening van de overschrijving vermeldt. Zolang een kennisgeving als vorenbedoeld niet is gedaan, kan de nieuwe erfpachter aan het feit van de overdracht of overgang jegens de grondeigenaar geen enkel recht ontleen.
 3. De nieuwe erfpachter moet, binnen de in het vorige lid gestelde termijn, aan de grondeigenaar betalen hetgeen de vorige erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht aan de grondeigenaar verschuldigd is.
 4. Indien het erfpachtsrecht wordt vervreemd wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het derde lid van dit artikel omschreven verplichting tot betaling beperkt tot achterstallige bedragen van de canon en van de in het derde lid van artikel 3 dezer akte genoemde boete en is de vorige erfpachter gehouden aan de grondeigenaar te betalen hetgeen hij met betrekking tot het erfpachtsrecht overigens nog verschuldigd is.

Artikel 11

1. Wanneer het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard, zullen de bepalingen van de artikelen 3, 8, 10, 12 en 13 dezer akte voor zoveel deze op degene(n), die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn indien bedoelde hypotheekhouder(s) een verklaring bij de grondeigenaar heeft (hebben) ingediend, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Bepalingen behorende formulier II, waarbij hij (zij) te kennen geeft (geven) van de in deze akte ten behoeve van bedoelde hypotheekhouder(s) opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen ingevolge die voorschriften aan hem (hen) te doen, geschieden aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats.
2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door de grondeigenaar afgegeven verklaring.
3. De hypotheekhouder, die de in lid 1 van dit artikel bedoelde verklaring heeft ingediend, verplicht zich aan de grondeigenaar kennis te geven van het tenietgaan of de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

Artikel 12

1. Behoudens de gevallen in artikel 8 lid 4 dezer akte bedoeld - en onverminderd de bijzondere gevolgen, verbonden aan de niet voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden - zal het erfpachtsrecht tenietgaan indien:
 - a. de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangeklaagd, gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven het door hem terzake van de erfpacht verschuldigde te voldoen;
 - b. een gebruik van het in erfpacht uitgegeven appartement in strijd met hetgeen voorgeschreven is, gedurende zes maanden wordt voortgezet, nadat de erfpachter bij deurwaardersexploit is aangezegd zodanig gebruik te staken of te doen staken;
 - c. overdracht of overgang van het erfpachtsrecht tengevolge heeft gehad, dat niet alle bepalingen van het erfpachtscontract of het erfpachtsrecht op de nieuwe erfpachter van toepassing zijn en niet, binnen een termijn van zes maanden na een aan de nieuwe erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie, alsnog daarop van toepassing zijn verklaard;
 - d. de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangeklaagd, gedurende een tijdsverloop van zes maanden in gebreke is gebleven de in artikel 6 lid 2 van deze akte be-

doelde herstelwerkzaamheden of herbouw aan te vangen of regelmatig voort te zetten.

2. De in het eerste lid van dit artikel onder a., b., c. en d. bedoelde deurwaardersexploiten worden, binnen acht dagen nadat zij zijn uitgebracht, in afschrift bij deurwaardersexploijt betekend aan degene(n), die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben). Aan bedoelde hypotheekhouder(s) wordt daarbij medegedeeld, dat hij (zij) in het in het eerste lid van dit artikel onder a. bedoelde geval, gedurende de daargenoemde termijn van zes maanden in de gelegenheid zal (zullen) zijn het verzuim van de erfpachter te zuiveren en dat in de in het eerste lid van dit artikel onder b., c. en d. bedoelde gevallen, het erfpachtsrecht niet teniet zal gaan, indien gehandeld wordt overeenkomstig het te dien aanzien in het derde lid van dit artikel bepaald.
3. Mits het hiervoor in het tweede lid van dit artikel bedoelde exploit tijdig aan de daar bedoelde hypotheekhouder(s) is uitgebracht, is indien de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijnen ongebruikt zijn verstreken, het erfpachtsrecht tenietgegaan door het enkel verloop van de betrokken termijn.
In de in het eerste lid van dit artikel onder b., c. en d. genoemde gevallen zal het erfpachtsrecht echter niet tenietgaan, indien degene(n) die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben) voor het verstrijken van de betrokken termijn, de erfpachter bij exploit heeft (hebben) verwittigd van de dag van openbare verkoop van het erfpachtsrecht en die verkoop binnen een jaar na de datum van het exploit bedoeld in het eerste lid van dit artikel onder b., c. en d. heeft plaatsgevonden.

Artikel 13

1. Indien het erfpachtsrecht tenietgaat op een der in artikel 12 dezer akte bedoelde wijzen kan de erfpachter van de grondeigenaar geen vergoeding van de waarde van het erfpachtsrecht vorderen;
2. de grondeigenaar is evenwel gehouden binnen zes maanden na de dag, waarop het erfpachtsrecht teniet is gegaan, door middel van een openbare veiling of een onderhandse inschrijving, ter keuze van de grondeigenaar, een in alle opzichten gelijk erfpachtsrecht te vestigen als het tenietgegaane erfpachtsrecht.
Indien er alsdan geen gegadigde(n) is (zijn) zal de grondeigenaar ontheven zijn van de verplichting tot heruitgifte zonder verder tot enige uitkering gehouden te zijn.
3. De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde in het vorige lid van dit artikel, wordt door de grondeigenaar verminderd met al hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon, met alle kosten verbonden aan de daar bedoelde vestiging de kosten voorafgaand aan- en in verband met het tenietgaan van het erfpachtsrecht gemaakt alsmede met alle door de erfpachter verbeurde boeten. Het daarna resterend bedrag van de opbrengst wordt, behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel, aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd uitgekeerd.
4. Indien het erfpachtsrecht met hypotheek is bezwaard zal (zullen) degene(n), die het recht van hypotheek op het erfpachtsrecht heeft (hebben) een zelfstandig vorderingsrecht hebben op het resterend bedrag van de opbrengst, bedoeld in de laatste zin van het vorige lid van dit artikel tot een bedrag als aan hem (ieder van hen) zou toekomen indien het geld een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het erfpachtsrecht en de recht van de erfpachter op het appartement, gelijk dit bedrag door de grondeigenaar zal worden vastgesteld. De erfpachter, wiens recht geëindigd is zal op het overblijvende bedrag recht hebben.
5. Geen betaling als in dit artikel bedoeld zal geschieden alvorens het appartement geheel vrij ter beschikking van de grond-

eigenaar is gesteld

Artikel 14

Indien na het tenietgaan van het erfpachtsrecht het appartement niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de grondeigenaar de ontruiming uit kracht van de grosse der akte van uitgifte in erfpacht kunnen doen bewerkstelligen.

Artikel 15

1. Indien het erfpachtsrecht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor het verleend is en geen nieuwe overeenkomst met de erfpachter wordt aangegaan, zal het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als vergoeding voor de waarde van het appartement, door drie deskundigen worden bepaald.
2. Een der deskundigen zal benoemd worden door de grondeigenaar, een door de erfpachter terwijl de aldus benoemden tezamen een derde deskundige zullen aanwijzen.
Indien de partijen over de benoeming van de deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken, zullende deze deskundigen op verzoek van de meest gerede partij benoemd worden door de President, van de Arrondissements Rechtbank te 's-Gravenhage.
3. De door de deskundigen in rekening te brengen kosten komen voor de helft ten laste van de grondeigenaar en voor de wederhelft ten laste van de erfpachter.
4. Op de uitkering der schadevergoeding is het bepaalde in het derde, vierde en vijfde lid van artikel 13 van overeenkomstige toepassing terwijl de ontruiming van het appartement op gelijke wijze als in artikel 14 is bepaald bewerkstelligd kan worden.

Artikel 16

Voor zover in de bepalingen waaronder een uitgifte in erfpacht heeft plaatsgehad een termijn is opgenomen, zal de grondeigenaar nimmer tot enige ingebrekestelling verplicht zijn, doch zal de erfpachter steeds door het enkel verloop van de termijn in gebreke zijn.

Artikel 17

1. Bij elke niet nakoming van een der verplichtingen hem terzake van de erfpacht opgelegd, verbeurt de erfpachter ten behoeve van de grondeigenaar een boete gelijk aan het tienvoud van het bedrag van de canon, zoals deze geldt in het jaar waarin de niet nakoming heeft plaatsgehad.
Deze boete moet binnen een maand na een daartoe strekkende aanmaning worden voldaan aan de grondeigenaar.
2. De in het vorige lid van dit artikel bedoelde verplichting tot betaling van de boete heeft niet een zakelijk doch een persoonlijk karakter.
3. Het bepaalde in dit artikel laat onverminderd de bijzondere gevolgen die aan het desbetreffende niet - nakomen in de betrekkelijke bepalingen, die het erfpachtsrecht beheersen bijzonder zijn verbonden.

Artikel 18

De kosten van alle exploiten op verzoek van de grondeigenaar uitgebracht, zijn voor rekening van de erfpachter.

Voor de uitvoering dezer wordt door partijen domicilie gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder deze minuutakte.

Comparant en na te noemen getuigen zijn mij, notaris bekend.

Verleden te Voorschoten, ten tijde in de aanhef dezer akte gemeld in tegenwoordigheid van de heren Willem Anker, zonder beroep, wonende te Voorschoten en Johannes Adrianus van Amerom, zonder beroep, wonende te Voorschoten, beiden als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze minuutakte door de comparant, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.

w.g. D. Korteland, W. Anker, J.A. van Amerom,
G.J. Boom.

VOOR AFSCHRIFT

w.g. G.J. Boom

De ondergetekende Gerrit Jan Boom, notaris ter standplaats Voorschoten, wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

/ goedge-
keurd de door-
haling van
een woord.