

Bree 15 A, B, C en 17 A, B, C, 3074BA ROTTERDAM (44412)



Appartement
het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond, met kelder en verder toebehoren



Beschrijving

Bree 17 A is een bedrijfsruimte op de begane grond, met kelder en toebehoren
 Bree 15 C is een bedrijfsruimte op de begane grond, met kelder en toebehoren
 Bree 17 B is een woning op de eerste verdieping met een gedeelte van de derde verdieping
 Bree 15 B is een woning op de eerste verdieping met een gedeelte van de derde verdieping
 Bree 17 C is een woning op de tweede verdieping met een gedeelte van de derde verdieping
 Bree 15 A is een woning op de tweede verdieping met een gedeelte van de derde verdieping

Huren worden veelal contant opgehaald namens de vorige erfpachter. Huurcontracten zijn niet voorhanden. Vermoedelijk is ook sprake van onderhuur. Koper dient zich zelf op de hoogte te stellen van de huursituatie.

De bouwkundige staat is gebrekkig. Er is sprake van diverse lekkages onder andere in de kelder, het dak en de individuele woningen. De kozijnen zijn veelal rot of kapot. Koper dient zich zelf op de hoogte te stellen van de bouwkundige staat.

De erfpachtcanon voor het toekomstige erfpachtrecht bedraagt per maand € 1.184,17

Veilinginfo

Status	Niet gegund
Veiling	Noord-Oost maandag 21 oktober 2019
Inzet	maandag 21 oktober 2019 vanaf 10:00
Afslag	maandag 21 oktober 2019 vanaf 10:00
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	Sterel C.S. Notarissen Paasheuvelweg 16 1105 BJ Amsterdam T: 020 564 61 00 F: 020 564 61 11 E: fsterel@sterelcs.nl
Behandelaar	C.M.S. Lim

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk



Soort eigendom

Gebruik

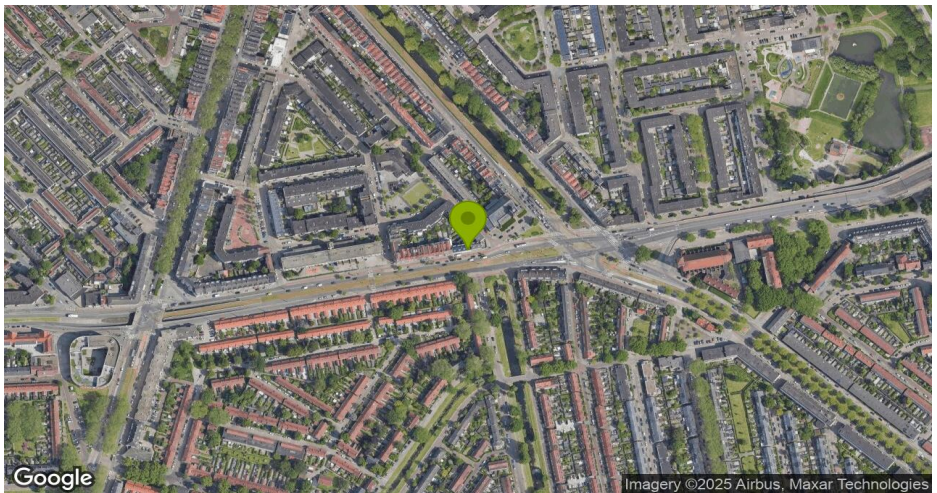
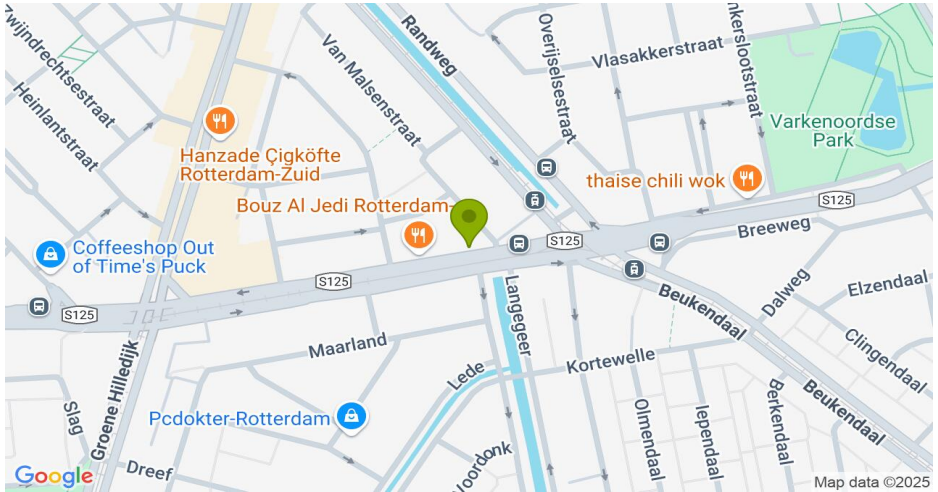
Onbekend

Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling € 4.200,00 (per 20-09-2019 om 09:37 uur)





Bijlage

44412_ERFPACHTVOORWAARDEN BREE 15-17 TE ROTTERDAM.pdf

ERFPACHTVOORWAARDEN BREE 15-17 TE ROTTERDAM

"Met betrekking tot elk Erfpachtrecht gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- **Aandeel:** het aandeel van het Appartementsrecht in de gemeenschap als bedoeld in artikel 5:113 van het Burgerlijk Wetboek.
- **Appartementengebouw:** het appartementengebouw dat is begrepen in de definitie van het Appartementsrecht bedoelde gemeenschap.
- **Appartementsrecht (zowel tezamen als ieder afzonderlijk):**
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, met kelder en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 17 A, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 1, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de twee woonhuizen met bedrijfsruimten, ondergrond en verder aan- en toebehoren aan de Bree 15-17, 3074 BA Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F nummers 2593 en 2594, ieder ter grootte van negenenzestig centiare (69 centiare);
 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, met kelder en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 15 C, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 2, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met gedeelte van de derde verdieping, en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 17 B, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 3, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met gedeelte van de derde verdieping, en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 15 B, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 4, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met gedeelte van de derde verdieping, en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 17 C, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 5, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met gedeelte van de derde verdieping, en verder toebehoren, gelegen te 3074 BA ROTTERDAM, Bree 15 A, kadastraal bekend gemeente CHARLOIS, sectie F, complexaanduiding 4097, appartementsindex 6, uitmakende het één/zesde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
- **Beëindigingsvergoeding:** de aan de Erfpachter toekomende vergoeding bij het einde van het Erfpachtrecht vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.
- **Bloot-eigendom:** het Appartementsrecht belast met het Erfpachtrecht.

- **Canonpercentage:** het percentage waarmee de Maandelijkse canon wordt berekend, welk percentage voor de eerste maal is vastgesteld op vier zevenhonderdste procent (4,70 %) en zoals dit percentage op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 4.
- **Erfpachter:** de gerechtigde tot het Erfpachtrecht;
- **Erfpachtrecht:** het recht van erfpacht ten laste van het Appartementsrecht;
- **Erverpachter:** de gerechtigde tot de Bloot-eigendom.
- **Gebruikseenheid:** het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Appartementengebouw, tot welk gebruik het Appartementsrecht recht geeft.
- **Grond:** de grond die in de splitsing in appartementsrechten betrokken is.
- **Grondaandeel:** het Aandeel in de Grond uitgedrukt in centiaren; bij aanvang van de erfpacht groot één are en achtendertig centiare (01.38 are).
- **Grondwaarde:** de waarde waarover de Maandelijkse canon wordt berekend, welke waarde voor de eerste maal is vastgesteld op:
 1. zevenendertigduizend euro (€ 37.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 1;
 2. zevenendertigduizend euro (€ 37.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 2;
 3. vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 3;
 4. vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 4;
 5. vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 5;
 6. vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor wat betreft het Appartementsrecht sub 6, en op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 3.
- **Herzieningsdatum:** de datum waarop de Maandelijkse canon wordt herzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, voor het eerst vijfentwintig (25) jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht, derhalve voor het eerst op vier september tweeduizend negenendertig (04-09-2039) en daarna iedere dertig (30) jaar na de laatste Herzieningsdatum;
- **Herzieningsfactor:** de factor om van 12 maal de laatst geldende Maandelijkse canon voorafgaand aan herziening te komen tot de Grondwaarde bij herziening; welke factor voor de eerste maal is vastgesteld op éénentwintig achtentwintig/honderdste (21,28) en zoals deze factor op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 7.
- **Maandelijkse canon:** de geldsom die Erfpachter maandelijks (op hele maandbasis) moet betalen aan Erverpachter op grond van het Erfpachtrecht voor het gebruik van het Grondaandeel, welke wordt berekend door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage en het resultaat daarvan te delen door twaalf maanden en het resultaat daarvan naar boven af te ronden op hele eurocenten.
- **Opslagpercentage:** twee procent (2,0%).
- **Reële Rente:** het verschil tussen het Canonpercentage en het Opslagpercentage en welke rente op elke Herzieningsdatum wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 5.

Artikel 2. Duur

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

Artikel 3. Maandelijkse canon

1. Erpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen.
De per heden, bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijkse canon bedraagt:
 - voor wat betreft het Appartementsrecht sub 1 per maand éénhonderdvierenveertig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 144,92).

- voor wat betreft het Appartementsrecht sub 2 per maand éénhonderdvierenveertig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 144,92).
 - voor wat betreft het Appartementsrecht sub 3 per maand éénhonderdvijfennegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 195,83).
 - voor wat betreft het Appartementsrecht sub 4 per maand éénhonderdvijfennegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 195,83).
 - voor wat betreft het Appartementsrecht sub 5 per maand éénhonderdvijfennegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 195,83).
 - voor wat betreft het Appartementsrecht sub 6 per maand éénhonderdvijfennegentig euro en drieëntachtig eurocent (€ 195,83).
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.
 6. Wanneer de Erfpachter geen incassovolmacht afgeeft, de Maandelijkse inning van de canon op basis van de afgegeven incassovolmacht regelmatig niet slaagt of de canonbetaling regelmatig wordt gestornerd, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met vijf procent (5%) te verhogen.

Artikel 4 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 vijftien 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.

Voor genoemde 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 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

Artikel 5. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de Maandelijks canon aangepast op een Herzieningsdatum. De eerste Herzieningsdatum is op vier september tweeduizend negenendertig (04-09-2039).
De Maandelijks canon wordt aangepast overeenkomstig het hierna bepaalde.
2. De Maandelijks canon wordt aangepast door de - met inachtneming van het lid 3 van dit artikel bepaalde - aangepaste Grondwaarde te vermenigvuldigen met het - met inachtneming van het lid 4 van dit artikel bepaalde - aangepaste Canonpercentage.

3. De Grondwaarde wordt per de Herzieningsdatum aangepast door de tot aan de Herzieningsdatum geldende Maandelijks canon (op hele basismaand) (A) te vermenigvuldigen met twaalf en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de Herzieningsfactor die geldt in de periode vóór de Herzieningsdatum (B).

In formule $(A \times 12) \times B = \text{aangepaste Grondwaarde}$.

De met inachtneming van het vorenstaande berekende aangepaste Grondwaarde is (behoudens afrondingsverschillen) gelijk aan een Grondwaarde indien deze ieder jaar zou zijn aangepast op dezelfde wijze als de Maandelijks canon wordt aangepast op grond van het in artikel 4 lid 1 bepaalde (jaarlijkse verhoging met inachtneming van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens) zodat de met inachtneming van dit lid 3 aangepaste Grondwaarde (behoudens afrondingsverschillen) gelijk is aan een prijsinflatiegecorrigeerde Grondwaarde.

4. Het aangepaste Canonpercentage wordt vastgesteld door de per de Herzieningsdatum te hanteren Reële Rente (A) te vermeerderen met het Opslagpercentage van een twee procent (2,0 %).

In formule $A + 2,0\% = \text{aangepaste Canonpercentage}$.

5. De 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 Herzieningsdatum.

Indien de dan geldende reële rente lager is dan een procent (1,0%), wordt deze voor de berekening in artikel 5 lid 4 gelijkgesteld met een procent (1,0%).

6. De Maandelijks canon wordt vervolgens aangepast door de overeenkomstig lid 3 berekende (aangepaste) Grondwaarde te vermenigvuldigen met het overeenkomstig lid 4 berekende (aangepaste) Canonpercentage en het resultaat daarvan te delen door twaalf (12) maanden en het resultaat daarvan naar boven af te ronden op hele eurocenten.

In formule $(A \times B) : 12 = \text{aangepaste Maandelijks canon}$.

7. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijks canon wordt de Herzieningsfactor aangepast. De Herzieningsfactor in de maand na de aanpassing wordt berekend door het cijfer één (1) te delen door het overeenkomstig artikel 5 lid 4 berekende (aangepaste) Canonpercentage en het resultaat daarvan (rekenkundig) naar boven af te ronden op twee cijfers achter de komma.

Artikel 6. Recht op terugkoop

1. De eerste Erfpachter (Aemstel Wonen Exploitiatiemaatschappij B.V. dan wel diens rechtsopvolger) is tot de eerste Herzieningsdatum op elk moment gerechtigd de Bloot-eigendom terug te kopen op voorwaarde dat er geen achterstanden zijn. Hiertoe dient de eerste Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. Erfverpachter behandelt het verzoek na ontvangst van een vergoeding van de geldende Maandelijkse canon. De terugkoop prijs wordt door de Erfverpachter berekend door de tot de eerstvolgende Herzieningsdatum verschuldigde verwachte canon en de verwachte Grondwaarde op de eerstvolgende Herzieningsdatum te verdisconteren met de som van (i) de risicovrije nominale rentecurve tot de eerstvolgende Herzieningsdatum en (ii) het Opslagpercentage van 2,0 procent. Erfverpachter bepaalt de verwachte canon en de verwachte Grondwaarde met gebruikmaking van inflatieverwachtingen ten aanzien van de Nederlandse CPI zoals deze blijken uit gepubliceerde informatie over transacties op liquide markten met een resterende looptijd tot de eerstvolgende Herzieningsdatum, dan wel, indien deze niet beschikbaar zijn, inflatieverwachtingen ten aanzien van de Euro-inflatie of een vergelijkbare inflatie, waarmee de Nederlandse CPI, al dan niet met een aanpassing, volgens de Erfverpachter in redelijkheid het beste kan worden benaderd, zoals deze blijken uit gepubliceerde informatie over transacties op liquide markten met een resterende looptijd tot de eerstvolgende Herzieningsdatum. Erfverpachter bepaalt de rentecurve met gebruikmaking van gepubliceerde informatie over nominale rentetransacties op liquide markten met diverse looptijden tot de eerstvolgende Herzieningsdatum. Om tot de risicovrije nominale rentecurve te komen bepaalt Erfverpachter welke risico's daarin zijn ingeprijsd en op basis daarvan wat de nominale rentecurve zou zijn geweest zonder deze risico's. De aldus bepaalde terugkoop prijs (met een minimum van de geldende Maandelijkse canon vermenigvuldigd met twaalf vermenigvuldigd met de geldende Herzieningsfactor) wordt verhoogd met eventuele achterstanden op de datum van levering om tot de prijs te komen die Erfpachter moet betalen om de Bloot-eigendom geleverd te krijgen. Het recht om de Bloot Eigendom te kopen vervalt bij elke overdracht van het Erfpachtrecht en herleeft bij een levering van het Erfpachtrecht aan de eerste Erfpachter (Aemstel Wonen Exploitiatiemaatschappij B.V.).
2. Na de eerste Herzieningsdatum is de eerste Erfpachter (Aemstel Wonen Exploitiatiemaatschappij B.V.) op elk moment gerechtigd de Bloot-eigendom terug te kopen. Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden en wordt dezelfde procedure gevolgd als vermeld in artikel 6 lid 1, met dien verstande dat de disconteringsfactor wordt verlaagd met een half procent (0,5%).
3. Indien eerste Erfpachter gebruik maakt van diens recht de Bloot-Eigendom te kopen, wordt de Bloot-Eigendom geleverd met alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande het Appartementsrecht aan de eerste Erfpachter verstrekken. Eerste Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan de Gebruikseenheid en de Grond. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Gebruikseenheid en/of de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Gebruikseenheid en/of de Grond. Alle kosten terzake de terugkoop van de Bloot-eigendom, als hiervoor bedoeld, daaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Erfpachter.

Artikel 7. Verplichte afkoop

1. Indien het Erfpachtrecht wordt overgedragen zonder toestemming van de Erverpachter, is de kopende Erfpachter op eerste verzoek van Erverpachter gehouden om de canonverplichting eeuwigdurend af te kopen tegen een afkoopwaarde die door de Erverpachter wordt bepaald op dezelfde wijze als waarop de Erverpachter een terugkoop prijs zou bepalen wanneer er sprake zou zijn van een verzoek tot terugkoop als bedoeld in artikel 6 lid 1.
2. Wanneer de Erfpachter de canonverplichting niet binnen een maand na het verzoek daartoe door Erverpachter eeuwigdurend heeft afgekocht tegen betaling van de afkoopwaarde, is Erverpachter gerechtigd om de canon met ingang van de eerstvolgende maand te verdubbelen, niettegenstaande het recht van Erverpachter om van Erfpachter nakoming te vorderen van de verplichting tot afkoop.

Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijkse canon
Erpachter 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 Appartementsrecht.

Artikel 9. Betaling

1. Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erverpachter 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 Erverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.
3. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erverpachter 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.
4. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:
 - a. de verschuldigde boetes;
 - b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
 - c. gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die Erverpachter maakt om nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze akte af te dwingen;
 - d. andere schulden (waaronder begrepen: lasten, herstellingen, belastingen, rechten en/of bijdragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erverpachter heeft;
 - e. de verschuldigde Maandelijkse canon.
5. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.

Artikel 10. Verplichtingen erfpachter, lasten, herstellingen en belastingen

1. Niettegenstaande het overigens in deze akte bepaalde verplicht de Erfpachter zich ten opzichte van de Erverpachter tot nakoming van alle verplichtingen die de Erverpachter heeft als eigenaar van het Appartementsrecht uit hoofde van het splitsingsreglement en deze verplichtingen als eigen verplichtingen te voldoen.
2. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Appartementsrecht worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.
3. 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 Appartementsrecht - ook die bij de Erverpachter worden geheven als bloed- eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

4. De Erfpachter is (hoofdelijk) aansprakelijk voor de bijdrage(n) aan de vereniging van eigenaars.
Alle bijdragen aan de vereniging van eigenaars, zowel bestaande als toekomstige, waaronder begrepen bijdragen voor regulier en bijzonder onderhoud, herstel en wederopbouw en verzekeringspremies zijn voor rekening van de Erfpachter.
Indien de Erfpachter een bijdrage aan de vereniging van eigenaars niet betaalt en de Erverpachter door de vereniging van eigenaars wordt verplicht tot betaling van deze bijdrage aan de vereniging van eigenaars, dan wordt de dan geldende maandcanon met vijf procent (5%) verhoogd met een afronding op hele centen naar boven, onverminderd de plicht van de Erfpachter tot vergoeding van deze bijdrage(n) aan de Erverpachter als bedoeld in lid 5.
5. Wanneer Erverpachter lasten, herstellingen, belastingen, rechten en/of bijdragen 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 Erverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erverpachter te betalen.

Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. Overeenkomstig het bepaalde in de splitsingsakte de bestemming:
 - **particuliere bewoning wat betreft het Appartementsrecht sub 3 tot en met 6;**
 - **commercieel gebruik dan wel particuliere bewoning wat betreft het Appartementsrecht sub 1 en 2,**
 een en ander in de ruimste zin van het woord.
Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Appartementsrecht langer dan één jaar ongebruikt te laten.
2. De Gebruikseenheid dient te voldoen aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
Indien ten tijde van de vestiging van het Erfpachtrecht de Gebruikseenheid (als onderdeel van het Appartementengebouw) nog gebouwd moet worden dan wel in aanbouw is, is de Erfpachter verplicht tot het (doen) (af)bouwen van de Gebruikseenheid.
3. Erverpachter 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 de Gebruikseenheid voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden. De erfpachter moet de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwaame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen, zulks met inachtneming met het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. Indien de vergadering van eigenaars niet tot herbouw besluit is het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.
 - b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwaame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erverpachter 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 Erverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.
 - d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Gebruikseenheid is de Erfpachter in verzuim en is de Erpachter 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 Gebruikseenheid (hierna te noemen: de **Herbouw en/of Herstelkosten**).

De Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erverpachter aan te wijzen deskundige.

5. Erpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het de Gebruikseenheid, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erpachter is bovendien verplicht Erverpachter 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. Erpachter is jegens Erverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan de Gebruikseenheid tenzij de Erpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot de Gebruikseenheid 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. Erpachter vrijwaart Erverpachter tegen boetes die Erverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erpachter.
8. Erverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erpachter of van derden – en Erpachter vrijwaart Erverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de Gebruikseenheid, 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 Erverpachter.
9. Erverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van de Gebruikseenheid die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erverpachter dienaangaande.
10. Erpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond 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 Erverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erpachter 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 Erverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.
11. Het is Erpachter niet toegestaan de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.
12. Erverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond .

13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

Artikel 12. Verzekering

1. Erfpachter is verplicht deel te nemen in de door of vanwege de vereniging van eigenaars afgesloten verzekering overeenkomstig het bepaalde in het splitsingsreglement. Indien een dergelijke verzekering niet is afgesloten is de Erfpachter verplicht de Gebruikseenheid 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 alsdan verplicht de Gebruikseenheid 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.

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 Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw 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 Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.
De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.
De Erfverpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.
De Erfverpachter conformeert zich ten aanzien van (de mogelijke) uitkering van verzekeringspenningen omtrent het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement.
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 Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw.
De Erfpachter zal daartoe de beschikbare gelden plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging van eigenaars, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Erfverpachter.
De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.
De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in (voor wat betreft zijn aandeel in) het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw niet geheel voldoende is, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement.
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 Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw 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 als **Bijlage A** aan de akte is gehecht.
2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 8 van dit artikel en artikel 15 bepaalde.
3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedelung 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 toebedelung geldende Herzieningsfactor 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 toebedelung door de Erfpachter plaats heeft.
5. Ingeval van vervreemding of toebedelung van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedelung aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers ingeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier B waarvan een model als **Bijlage B** aan deze akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.
6. Indien de rechtspersoon Erfpachter 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 aangetekende brief met bericht van ontvangst.
7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:
 - a. het Appartementsrecht te vervreemden of over te dragen;
 - b. het Erfpachtrecht te belasten met een recht van ondererfpacht;
 - c. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
 - d. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
 - e. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;
 - f. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;
 - g. de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen.
 - h. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van het Appartementsrecht;
 - i. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Gebruikseenheid als bedoeld in artikel 11 lid 4 sub a.

- i. het Aandeel te wijzigen.
 - j. de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen.
- De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
8. Aangezien de waarde van de Bloot-eigendom bij aanvang van het Erfpachtrecht is gebaseerd op het Grondaandeel en de waarde van de Grond per centiare per de datum van de aanvang van het Erfpachtrecht, zullen Erfverpachter en Erfpachter zich inspannen om te voorkomen dat het Grondaandeel wordt verkleind. Ter uitvoering van artikel 13 lid 7 sub i zal Erfpachter als houder van het stemrecht in de vergadering van eigenaars tegen besluiten tot wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing stemmen en als houder van een beperkt recht op het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:139 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geen toestemming verlenen aan een wijziging van de akte van splitsing of een opheffing van de splitsing.
- Ingeval het Grondaandeel desondanks wordt verkleind, is Erfverpachter gerechtigd de Bloot-eigendom geheel of gedeeltelijk, ter bepaling van Erfverpachter, terug te verkopen aan Erfpachter en Erfpachter is in dat geval gehouden de Bloot-eigendom geheel of gedeeltelijk terug te kopen van de Erfverpachter. De voorwaarden voor deze terug(ver)koop zijn gelijk aan de voorwaarden voor een terugkoop als bedoeld in artikel 6 lid 1.

Artikel 15. Verhuur

1. Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter de Gebruikseenheid te (doen) verhuren, onder de voorwaarde dat:
 - a. iedere terzake het Appartementsrecht gesloten (onder-)huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt of openbaar wordt verkocht op grond van een recht van parate executie of executoriaal beslag;
 - b. de Maandelijkse huur bij aanvang van de huur hoger is dan anderhalf keer de geldende Maandelijkse canon en jaarlijks wordt geïndexeerd met de CPI;
 - c. iedere terzake het Appartementsrecht gesloten (onder-)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 de Gebruikseenheid;
 - d. Erfpachter de (onder-)huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en
 - e. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat alle de huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de (onder-)huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.

Een in strijd met het vorenstaande gesloten huurovereenkomst wordt geacht onbevoegd te zijn aangegaan.
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 Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit (onder-) huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot de Gebruikseenheid tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.
3. Gelijk de Erfpachter gehouden is voormeld pandrecht te vestigen is Erfpachter gehouden om aan de (hoofd)huurder de verplichting op te leggen dat - ingeval van onderverhuur - de (hoofd)huurder een eerste pandrecht vestigt ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit (onder)huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot het Appartementsrecht tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter zijn verplichtingen uit deze akte.

4. 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 en lid 3.

Artikel 16. Afstand. Opzegging

1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch het Erfpachtrecht 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 Maandelijke 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 zes 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 (volle) eigendom van het Appartementsrecht.
2. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 16 lid 3 bepaalde heeft de (voormalige) Erfpachter recht op de Beëindigingsvergoeding.
3. De Beëindigingsvergoeding is gelijk aan de overeenkomstig het in lid 5 van dit artikel vastgestelde waarde van het Erfpachtrecht (hierna te noemen: de **Erfpachtwaarde**) verminderd met de overeenkomstig het in lid 6 van dit artikel vastgestelde vordering van de Erfverpachter op de Erfpachter (hierna te noemen: de **Erfpachtvordering**).
4. De Erfpachtwaarde betreft de waarde van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De Erfpachtwaarde wordt vastgesteld op een door of namens de Erfverpachter te organiseren openbare veiling of op een andere - door hypotheekhouder(s) bij (openbare) verkoop van woningen te hanteren - gangbare wijze van (openbare) verkoop.
De Erfverpachter is gehouden de vorenbedoelde (openbare) verkoop te houden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 16 lid 3.
In het kader van de vorenbedoelde (openbare) verkoop wordt door de Erfverpachter een in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht ten aanzien van het Appartementsrecht aangeboden als het Erfpachtrecht dat is geëindigd.
De Erfpachtwaarde is gelijk aan de verkoopopbrengst van het door of namens de Erfverpachter - met inachtneming van het vorenstaande - te verkopen Erfpachtrecht.
6. De Erfpachtvordering betreft 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.

Ter bepaling van de Erfpachtvordering strekt de administratie van de Erfverpachter tot volledig bewijs, behoudens door de Erfpachter te leveren tegenbewijs.

7. Uitbetaling van de Beëindigingsvergoeding - verminderd met het aan de hypotheekhouder(s) op grond van het bepaalde in lid 8 toekomende - vindt plaats uiterlijk twee (2) weken na ontvangst door de Erfverpachter van de verkoopopbrengst als bedoeld in lid 5 van dit artikel.
8. 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 hypotheeken 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.
9. Geen enkele betaling als in dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid 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.
10. Indien tijdens de openbare veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn, is Erfverpachter ontheven van de verplichting om een nieuw Erfpachtrecht te vestigen. De Beëindigingsvergoeding bedraagt in dat geval nihil.
11. Omdat de Erfpachter in geval van een (openbare) verkoop van het Erfpachtrecht door een hypotheekhouder of een beslaglegger een vergelijkbare uitkering zou hebben ontvangen, is de - met inachtneming van dit artikel vastgestelde - Beëindigingsvergoeding een rechtvaardige en volledige vergoeding voor de Erfpachter voor het verlies van het Erfpachtrecht.

Artikel 18. Ontruiming

1. Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid 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 Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.
2. In het geval dat het Erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing ingeval het bepaalde in artikel 16 lid 8 van toepassing is.
3. Artikel 18 lid 1 geldt niet ten aanzien van de eerste Erfpachter (Aemstel Wonen Exploitatiemaatschappij B.V.), op voorwaarde dat het Registergoed is verhuurd in overeenstemming met artikel 15 (met uitzondering van artikel 15 lid 1 sub a.).

Artikel 19. 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 exploitatie 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 20. 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 21. 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.
3. Na overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht of het Erfpachtrecht ten aanzien van een gedeelte van het Appartementsrecht of van een aandeel in het Erfpachtrecht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden.

Artikel 22. 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 Appartementsrecht is gelegen.

Artikel 23. Boekenbeding

Tegenover de Erfpachter strekt een uittreksel uit de administratie van de Erfverpachter tot volledig bewijs, behoudens door de Erfpachter te leveren tegenbewijs.

De Erfverpachter hoeft haar administratie niet langer te bewaren dan de wettelijke bewaartermijnen.

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. Derdenbeding / berekening overdrachtsbelasting

1. In geval van (door)levering van het Erfpachtrecht, dan geldt dat de Erfpachter en diens rechtsoptvolgers(s) zich bij wege van derdenbeding - als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - jegens de Belastingdienst verplichten en verbinden om de terzake van de (door)levering van het Erfpachtrecht verschuldigde overdrachtsbelasting te berekenen over de waarde in het in economische verkeer (in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer) van (de volle eigendom van) het Appartementsrecht en die waarde tevens in de aangifte overdrachtsbelasting op te nemen. Dit beding schept voor de Belastingdienst het recht om zich jegens Erfpachter en/of diens rechtsoptvolgers op deze bepaling te beroepen.

Het doel van dit beding is een uniforme berekening van de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting in geval van de (door)levering van een Erfpachtrecht als het onderhavige Erfpachtrecht waarop de onderhavige erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

2. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de eventuele toepasbaarheid van overige in de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing verklaarde verminderingen van de maatstaf van heffing en/of vrijstellingen.
3. De te hanteren maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting als bedoeld in lid 2 van dit artikel betreft een vereenvoudigde voorstelling welke voortvloeit uit de omstandigheid dat in geval de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer juncto artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer en het bepaalde in de bij dat Uitvoeringsbesluit behorende Bijlage (hierna te noemen **Bijlage Brv**) deze maatstaf van heffing gelijk zal zijn aan de waarde van de volle eigendom van het Appartementsrecht, waarbij (onder meer) van belang is dat - op grond van het bepaalde in letter f van de Bijlage Brv - de jaarlijkse aanpassing van de Maandelijkse canon aan het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) - overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 - voor de berekening van de maatstaf van heffing in aanmerking genomen dient te worden.

Artikel 27. 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 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 rechtsopvolgers 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.

Artikel 28. Woonplaatskeuze

Ter zake van het Erfpachtrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter woonplaats op het adres dat bij de Erfverpachter casu quo de Erfpachter staat vermeld in de openbare registers.

De Erfpachter kiest ten behoeve van Erfverpachter tevens woonplaats op het adres van het Appartementsrecht.

Artikel 29. Afgifte grosse

De Erfpachter geeft hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Erfverpachter om bij de notaris die de akte heeft gepasseerd waardoor Erfpachter gerechtigde is geworden van het Erfpachtrecht de grosse van die akte op te vragen en af te laten geven aan de Erfverpachter.

OVEREENKOMST MET VERENIGING VAN EIGENAARS

De verkoper, die zojuist benoemd is tot bestuurder van de vereniging van eigenaars en de Erfverpachter zijn overeengekomen dat de inning van de verschuldigde canon zal geschieden door de vereniging van eigenaars namens de Erfverpachter.

De Erfverpachter geeft hiertoe volmacht aan de vereniging van eigenaars. Dit laat alle rechten van Erfverpachter tot inning en uitoefening van verhaalsrechten bij de betreffende erfpachter onverlet."

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44412.pdf



VEILINGVOORWAARDEN

32459/CL

Heden, negentien september tweeduizend negentien, verklaar ik, mr. Frank ---
Robert Sterel, notaris te Amsterdam:-----

Opdrachtgever-----

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Havenstad** -----
Beleggingen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te ---
3021 HZ Rotterdam, Mathenesserlaan 336, ingeschreven in het -----
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer -----
72504463, hierna te noemen: "verkoper", heeft mij notaris opdracht -----
gegeven voor de openbare verkoop op grond ingevolge artikel 17 van de ----
Erfpachtsvoorwaarden opgenomen in na te melden akten van levering van de -
hierna te vermelden registergoederen. -----
Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze-----
openbare verkoop vast.-----

De openbare verkoop zal plaatsvinden op **eenentwintig oktober tweeduizend**
negentien vanaf tien uur (10.00 uur) bij inzet en afslag in Grand Cafe ZO, --
adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO. -----

Algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing 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-----

De volgende Registergoederen zullen worden geveild:-----

de toekomstige rechten van erfpacht van de volgende percelen:-----

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, met kelder en verder -----
toehoren, plaatselijk bekend **Bree 17 A, 3074 BA Rotterdam**, ----
kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F complexaanduiding ---
4097 A appartementsindex 1, uitmakende een een zesde (1/6) aandeel
in de gemeenschap; -----

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de
bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, met kelder en verder -----
toehoren, plaatselijk bekend **Bree 15 C, 3074 BA Rotterdam**, ----
kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F complexaanduiding ---
4097 A appartementsindex 2, uitmakende een een zesde (1/6) aandeel
in de gemeenschap; -----

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste verdieping, met gedeelte van de derde --
verdieping, en verder toehoren, plaatselijk bekend **Bree 17 B, 3074
BA Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F -----
complexaanduiding 4097 A appartementsindex 3, uitmakende een ---
een zesde (1/6) aandeel in de gemeenschap; -----

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de eerste verdieping, met gedeelte van de derde --
verdieping, en verder toehoren, plaatselijk bekend **Bree 15 B, 3074
BA Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F -----
complexaanduiding 4097 A appartementsindex 4, uitmakende een ---
een zesde (1/6) aandeel in de gemeenschap; -----

5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de tweede verdieping, met gedeelte van de derde
verdieping, en verder toehoren, plaatselijk bekend **Bree 17 C, 3074
BA Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F -----



- complexaanduiding 4097 A appartementsindex 5, uitmakende een ---
een zesde aandeel in de gemeenschap;-----
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de
woning gelegen op de tweede verdieping, met gedeelte van de derde
verdieping, en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Bree 15 A, 3074
BA Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F -----
complexaanduiding 4097 A appartementsindex 6, uitmakende een ---
een zesde (1/6) aandeel in de gemeenschap;-----
de gemeenschap gevormd door:-----
1. het woonhuis met ondergrond en verder aanbehoren, aan de Bree --
15, 3074 BA Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Charlois, sectie F nummer 2594, groot -----
negenenzestig centiare; -----
2. het woonhuis met ondergrond en verder aanbehoren, aan de Bree 17,
3074 BA Rotterdam, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----
gemeente Charlois, sectie F nummer 2593, groot negenenzestig -----
centiare,-----
- hierna tezamen ook te noemen: 'het registergoed'.-----
- Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts-----
Inspanningsverplichtingen.-----
- B. Wijze van veilen-----
- De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve -
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere -----
veilingvoorwaarden. De veiling betreft een Zaalveiling, welke geschiedt -
in één zitting:-----
- inzet en afslag beide op eenentwintig oktober tweeduizend negentien in --
Grand Cafe ZO, adres: Paasheuvelweg 26, 1105 BJ Amsterdam ZO om --
tien uur (10:00 uur).-----
- Er kunnen geen onderhandse biedingen worden uitgebracht; artikel 27 ---
AVVE wordt uitgesloten. -----
- C. Verloop van de veiling-----
1. **Inzet en afslag** -----
- Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het -----

Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom. Het Afmijnbedrag bij een ---
Zaalveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord --
"MIJN" volledig is uitgesproken. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de
Inzetsom als hoogste Bod. -----

2. **Voorbehoud recht van beraad** -----

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning --
overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 --
AVVE. Het recht van beraad eindigt derhalve de zesde (6e) werkdag
volgend op de afslag. -----
Gunning zal enkel geschieden nadat de koper in de veiling de hierna
genoemde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste -----
notaris heeft gestort casu quo door de koper aan de met de veiling ----
belaste notaris een bankgarantie heeft gesteld ter grootte van de -----
waarborgsom. -----

3. **Bieden voor een ander** -----

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. -----

4. **Inzetpremie** -----

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%)
van de inzetsom. -----
De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald in geval --
van gunning. -----
Overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke -----
Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als --
de inzetter ook koper is wordt de inzetpremie met de koopprijs -----
verrekenend. -----
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.-----

5. **Legitimatie en financiële gegoedheid**-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----
biedingen deelnemen moeten zich tegenover de notaris legitimeren --
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----

Bieders/kopers/vertegenwoordigers en alle anderen die aan de -----
biedingen deelnemen moeten op verzoek van de notaris die -----
inlichtingen verstrekken die er nodig zijn om door de notaris te -----
kunnen beoordelen of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen de verkoop
en/of levering van het registergoed aan de betreffende -----
bieder/koper/vertegenwoordiger. Bieders/kopers/vertegenwoordigers
en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht een ----
bewijs van hun financiële gegoedheid over te leggen in de vorm van -
een bankgarantie van tenminste vijftien procent (15%) van de -----
geboden koop- of inzetsom. De bankgarantie dient te voldoen aan de
vereisten genoemd in artikel 12 lid 4 AVVE.-----

D. **Waarborgsom**-----

1. Verkoper verlangt betaling van een waarborgsom, uiterlijk op de ----
derde (3e) werkdag na de dag van afslag, ter grootte van vijftien -----
procent (15%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. ---
Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris ----
staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of -----
bankgarantie stellen tot vijftien procent (15%) van de koopprijs. -----
2. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in
gebreke is:-----
- de waarborgsom terugbetaald; en/of-----
- de bankgarantie teruggestuurd.-----
3. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de -----
bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op -
voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane -----
schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in ---
zonder ingebrekestelling. -----
4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde ----

rekening van de notaris. -----

E. **Verkoop meerdere Registergoederen** -----

1. De Verkoop heeft betrekking op zes afzonderlijke Registergoederen. ---

2. De Veiling vindt plaats in de volgende subfasen: -----

a. eerste subfase: de Inzet van kavel 1, bestaande uit het -----

Registergoed sub 1., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

1; -----

b. tweede subfase: de Inzet van kavel 2, bestaande uit het -----

Registergoed sub 2., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

2; -----

c. derde subfase: de Inzet van kavel 3, bestaande uit het -----

Registergoed sub 3., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

3; -----

d. vierde subfase: de Inzet van kavel 4, bestaande uit het -----

Registergoed sub 4., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

4; -----

e. vijfde subfase: de Inzet van kavel 5, bestaande uit het -----

Registergoed sub 5., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

5; -----

f. zesde subfase: de Inzet van kavel 6, bestaande uit het -----

Registergoed sub 6., gevolgd door de Afslag van bedoelde kavel

6; -----

g. zevende subfase: de Afslag van bedoelde kavel 1 tot en met 6. ----

tezamen als één (1) afzonderlijke kavel. -----

3. Indien de Verkoper twee of meer Registergoederen tegelijk aanbiedt, --

dan kan de Verkoper de Registergoederen zowel tijdens de Inzet als -

tijdens de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in een of meer -----

combinaties aanbieden, mits het voornemen daartoe bekend is -----

gemaakt uiterlijk bij het begin van de Inzet dan wel de Afslag. Aan --

het aanbieden van een of meer combinaties van een of meer -----

Registergoederen kunnen - al dan niet voorafgaande aan de Inzet dan

wel de Afslag - door de Verkoper en/of de Notaris voorwaarden -----

worden gesteld, zulks in aanvulling op en/of in afwijking van de ----



reeds eerder vastgestelde Veilingvoorwaarden. -----

F. **Omzet- en overdrachtsbelasting** -----

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen -----
omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. -----

G. **Veilingkosten/achterstallige lasten** -----

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende
kosten en heffingen voor rekening van koper; -----

- de overdrachtsbelasting; -----

- het honorarium van de notaris; -----

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; -----

- de kosten van eventuele ontruiming na de aflevering; -----

- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. -----

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. -----

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een ----
indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die
aan hem in rekening worden gebracht. De in dit lid vermelde kosten en ---
heffingen komen boven op het gedane bod. Voormelde door de koper ----
verschuldigde kosten moeten worden betaald uiterlijk de vijfde (5de) ----
werkdag na de afslag. Indien de grootte van het te betalen bedrag op dit --
moment nog niet vaststaat zal de notaris aan koper verzoeken een te -----
schatten bedrag te voldoen. Het definitieve bedrag zal dan worden -----
vastgesteld bij de betaling van de koopsom. -----

H. **Betaling Koopprijs en veilingkosten** -----

Ingevolge artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden -----
voldaan uiterlijk zes (6) 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 twee -----

december tweeduizend negentien, 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. -----
 Artikel 11 lid 2 AVVE wordt voor wat betreft de toepassing van -----
 verrekening niet uitgesloten en derhalve heeft Koper het recht verrekening
 toe te passen, voor zover de wet dit toestaat. -----

I. **Objectinformatie**-----

In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. -----

1. Het Registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin het zich bij de -
 feitelijke levering bevindt. In geval er sprake is van verhuur dient de -
 huur volgens de “oude” erfpachtvoorwaarden opzegbaar te zijn bij ---
 het vervallen van het (oude) erfpachtrecht. Verkoper staat voor die ---
 opzegbaarheid niet in. -----
2. 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.-----

J. **Splitsingsakte**-----

Op het Registergoed is thans van toepassing het reglement van de -----
 vereniging zoals dit is vastgesteld bij de akte tot splitsing in -----
 appartementsrechten, op negentien oktober tweeduizend vier verleden -
 voor mr. B.R. de Randamie, notaris te Rotterdam, van welke akte een --
 afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster
 en de openbare registers te Rotterdam op negentien oktober -----
 tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 40520 nummer 184.----

K. **Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten**-----

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



Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een -----
veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de -----
conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor
wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of
achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het
Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet -
aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 --
van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen -
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve --
verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere -
veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt
zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek ---
naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de ----
laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van --
het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. ---
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te -
noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en -----
zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens -----
rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen -----
goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege -----
vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen --
die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze
alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers
daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging --
en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:-----
de hiervoor al genoemde akte tot splitsing in -----
appartementsrechten (deel 40520 nummer 184), waarin onder meer ----
voorkomt, woordelijk luidende: -----
"B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKING-----
Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan -
de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend: -----
een akte van levering op drie augustus negentienhonderd tweëndertig -
verleden voor S.S. Wijsenbeek, destijds notaris te Rotterdam, bij -----
afschrift overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst (destijds ----
genaamd: Hypotheekkantoor) in register hypotheek 4 op acht augustus

*negentienhonderd tweeëndertig in deel 2323 nummer 115, waarin -----
woordelijk staat vermeld: -----*

*"Ten vierde: a. dat de grond tenzij met vergunning van burgemeester en
wethouders nu of later voor een ander doel mag worden bestemd of ----
gebruikt dan voor het stichten daarop van een aaneengesloten voor ----
bewoning bestemde bebouwing, waarvan echter de -----
benedenverdiepingen als winkelhuizen moet worden ingericht en -----
gebruikt. -----*

*b. dat de te bouwen percelen en de daarin te stichten woningen met ---
uitzondering van den winkel op den hoek van de Van Malsenstraat een
gevelbreedte van plus minus tien meter zullen moeten verkrijgen terwijl
het perceel over de volle diepte moet worden bebouwd. -----*

*c. dat boven elk der twee meest westelijk te bouwen winkels twee -----
bovenverdiepingen en boven den derden winkel drie bovenverdiepingen
alle afgedekt door een zichtbare kap met dakschilden hellend onder ----
zestig graden moeten gebouwd terwijl boven den winkel op den hoek ---
van de Van Malsenstraat geen hooger opgaande bebouwing mag -----
worden gesticht een en ander als op een op het stadhuis ter inzage -----
liggend vóór ontwerp van den architect van de aangrenzende school en
kerkgebouwen, den heer H. Sutterland of diens opvolger aangegeven. --*

*d. dat de architectuur der geheele bebouwing door de koopster aan ---
bovengenoemde architect of diens opvolger moet worden opgedragen; -
het honorarium van den architect komt geheel ten laste van de koopster.*

*e. dat de koopster het recht zal hebben in de achtergevels onder -----
beganen grond keurlichten en op de verdiepingen de nodige ramen te --
maken welk recht bij deze wordt gevestigd als erfdiensbaarheid ten ----
laste van het perceel Charlois sectie F nummer 2547 en ten behoeve ---
van het bij deze verkochte perceel. -----*

*f. dat de achtergevel voor zover deze grenst aan de open plaats niet op
erfscheiding mag worden bebouwd terwijl het gedeelte muur aan de ---
naastgelegen bebouwing grenzend als gemeenschappelijke muur ter ---
dikte van drieëndertig centimeter mag worden opgetrokken en de -----
eigenaar van den aangrenzende grond het recht heeft de helft van dien
muur tegen den kostenden prijs aan te koopen tenzij bebouwing reeds is
geschied in welk geval de koopster van het bij deze verkochte perceel --
het recht heeft de helft van dien muur voor zoover deze voor haar -----
dienstig is tegen den kostenden prijs aan de koopen. -----*

*g. dat de koopster van het in deze bedoelde perceel tenzij zulks ten tijde
dat zij tot bebouwing overgaat reeds door den kooper van het -----
aangrenzend perceel krachtens anderen toekomstende bevoegdheid -----*



mocht zijn geschied of tenzij deze bij de bebouwing van die -----
bevoegdheid geen gebruik mocht hebben gemaakt het recht heeft langs -
de westelijke grens van het perceel op erfscheiding te bouwen zulks ----
echter onder voor waarde dat de gemeente of hare rechtverkrijgenden -
het recht hebben de helft van den langs die zijden komende muur hetzij
geheel hetzij gedeeltelijk, tegen den kostenden prijs aan te kopen voor --
het geval de erfscheidingsmuur door den kooper van het aangrenzend --
perceel ten tijde dat de koopster van het in dezen bedoelde perceel tot --
bebouwing overgaat reeds op erfscheiding mocht zijn geplaatst wordt --
door de gemeente aan laatstbedoelde of hare rechtverkrijgenden -----
overgedragen de aan haar toekomende bevoegdheid om tegen betaling
van den kosten den prijs van den betrokken eigenaar het zij geheel -----
hetzij gedeeltelijk de helft van dien muur aan te kopen. -----
h. dat het perceel in zijn geheel bij eerste bebouwing door de koopster --
zelf zal moeten worden gebouwd. -----
i. dat daar het gebruik van het terrein of van hetgeen daarop zal mogen
worden gebouwd geenerlei hinder, gevaar of schade ter beoordeling ---
van burgemeester en wethouders mag worden veroorzaakt zullende zoo
het eene inrichting betreft die onder de Hinderwet valt behalve de bij ---
die wet gevorderde vergunning vereischt zijn een nadrukkelijke -----
toestemming van burgemeester en wethouders krachtens deze -----
verkoopwaarde en onder zoodanige bepalingen des zij noodig zullen ---
vinden daaraan te verbinden.-----
j. dat binnen vier maanden na voormeld raadsbesluit met de bebouwing
over het geheele perceel moet zijn aangevangen en daarmede geregeld
worden voortgegaan. -----
Ten vijfde: Dat bij overtreding of niet nakoming der sub ten vierde -----
gestelde bepalingen de koopster voor iedere maand dat de verboden ----
toestand duurt eene boete verbeurt van een duizend gulden ten bate van
de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe -----
streckende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien -----
verstande dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt ---
vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden nadat de eigenares ----
minstens een maand tevoren via aangetekenden brief op den verboden -
toestand zal zijn opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijve indien -
de verboden toestand in dien tijd ten genoeg van burgemeester en ----
wethouders is opgeheven. -----
Ten zesde: Dat onverschillig of het sub ten zevende bepaalde als dan ---
niet is nagekomen de sub ten vierde op de koopster gelegde -----
verplichtingen op alle volgende koopers toepasselijk zijn en wel -----

zoodanig dat elke koper door dien eene of meer dezen bepalingen is --
overtreden of niet is nagekomen ingeval er termen zijn tot toepassing --
der sub ten vijfde betaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in den ---
eigendom tot betaling dier boete aansprakelijk is. -----

Ten zevende: Dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke
acte van overdracht de sub ten vierde, vijfde en zesde gestelde -----
voorwaarden en bepalingen moeten worden opgenomen op straffe -----
eener boete van tienduizend gulden door de overdragende partij die dit
verzuimt en in geval meerdere personen als overdragende partij -----
optreden, door hen als hoofdelijke schuldenaren verschuldigd ten bate -
van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe ----
streckende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien -----
verstande dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling is -----
vereischt; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die -----
overdragende partij minstens een maand tevoren via een aangetekende
brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven -
indien het verzuim in dien tijd ter genoeg van burgemeester en -----
wethouders is opgeheven.-----
Ook de sub ten zevende gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde --
boete van tien duizend gulden ten bate van de gemeentekas bij de -----
toepassing waarvan eveneens het zooeven bepaalde zal gelden in elke -
later acte van overdracht van het verkochte moeten worden -----
opgenomen."; -----

L. Vestiging erfpachtrecht -----

Op de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie F --
complexaanduiding 4097-A, indices 1 tot en met 6, zal ten behoeve van ----
koper een recht van erfpacht worden gevestigd substantieel gelijkloidend ---
aan het erfpachtrecht zoals meer omschreven in de akte van levering -----
(deel 67404 nummer 115), welke aan deze akte zal worden gehecht. De op -
het toekomstige erfpachtrecht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden --
zullen tevens worden gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl-----

M. Garanties, verkoop op “as is, where is” basis -----

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is,
where is", waar onder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, -----
milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed -----
bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed geen --
enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Notaris.-----



13

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Notaris geen -----
garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij terzake
juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege
blijft.

N. **Ontbindende voorwaarde**-----

De veilingkoop geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat verkoper op -
de datum waarop de koopprijs wordt betaald niet aan zijn in artikel 16 lid 1 ---
AVVE omschreven verplichting kan voldoen. -----

Slotverklaring van de notaris-----

Waarvan Akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van de ----
Akte vermeld en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om zeventien uur -
twee minuten. -----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR
AFSCHRIFT:
door mij, mr. Frank
Robert Sterel, notaris
te Amsterdam.



