

**Kostverlorenstraat 101, 2042PE
ZANDVOORT (44414)**



Vrijstaand



Beschrijving

het vrijstaande woonhuis met zwembad, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden

Verhuurd voor circa € 2.800,-- per maand. Er is sprake van een gedeeltelijk uitgevoerde verbouwing; met name het zwembad is nog niet gereed.

De vorige erfpachter was voornemens een parkeergarage onder de villa te realiseren. Daartoe is een omvangrijke betonnen bak deels op de grond van de buurman geplaatst (die verwijdering verlangt).

De vergunning voor de garage is inmiddels ingetrokken en de gemeente Zandvoort vordert verwijdering van de "bak" onder verbeurte van een dwangsom van € 30.000,--. Koper aanvaardt alle risico's in relatie tot de bak inclusief het verbeuren van de dwangsom.

Koper vrijwaart verkoper voor de betaling van de dwangsom en verkoper kan verlangen dat bij gelegenheid van de betaling van de koopprijs het bedrag van de dwangsom onder de notaris in depot wordt gestort.

De erfpachtcanon voor het te vestigen erfpachtrecht bedraagt per maand € 3.048,51

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

Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
------------	------------

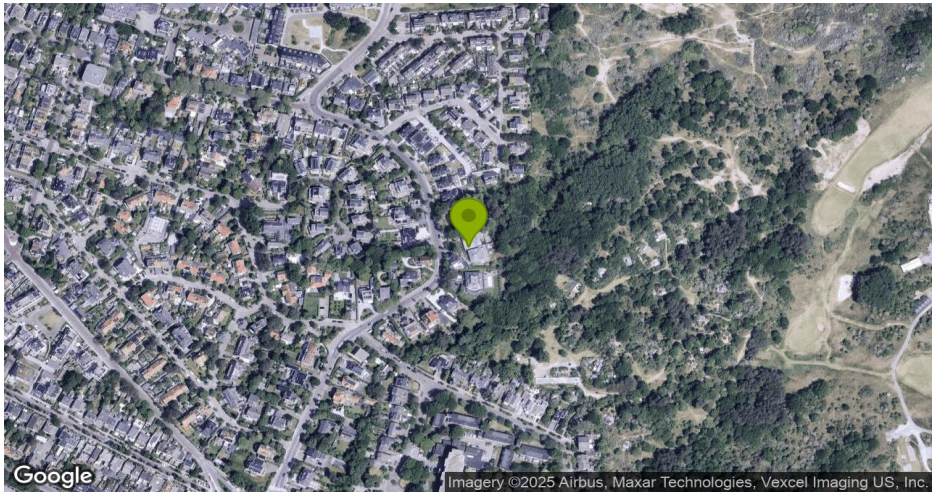
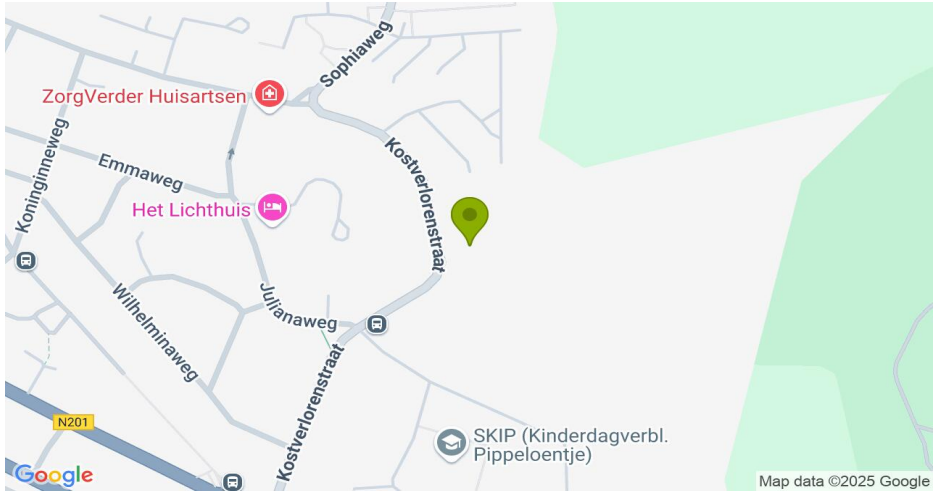


Perceeloppervlakte	3136 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Zandvoort B nummer 8332 groot 18 are en 26 centiare en Zandvoort B nummer 9207, groot dertien are tien centiare

Financieel

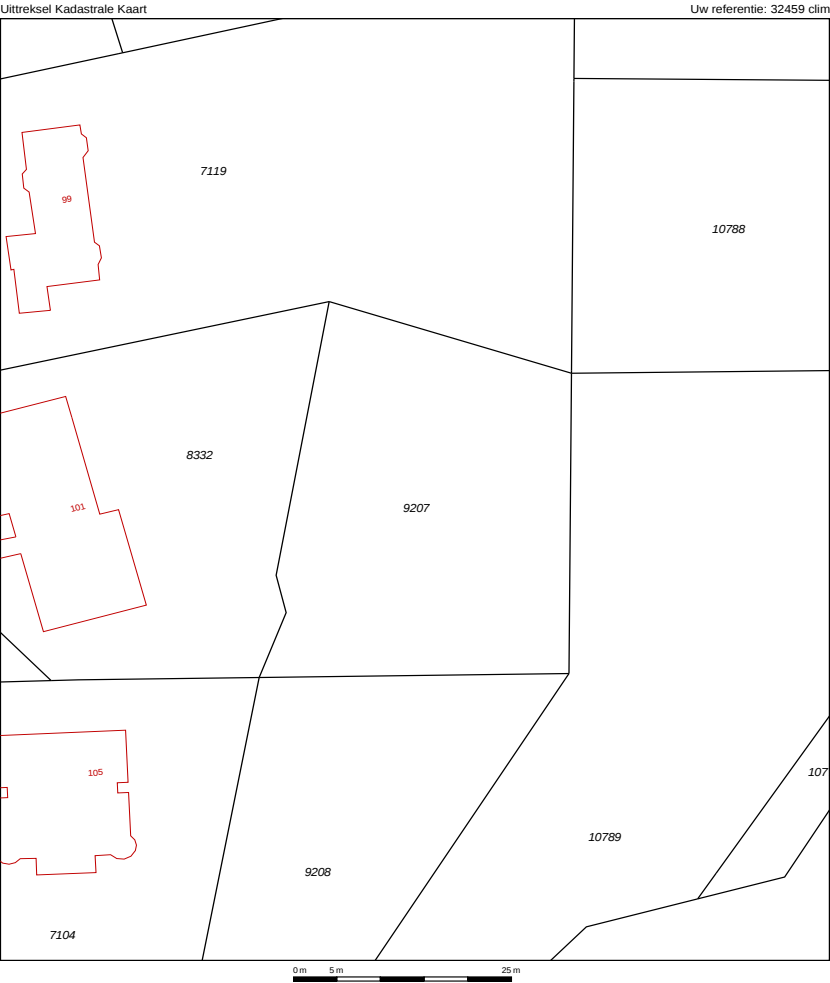
Lasten	
Indicatie kosten veiling	€ 4.200,00 (per 28-10-2019 om 09:35 uur)





Kadastrale kaart

44414-kadastralekaart2042Kostverlorenstraat.pdf



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie
	Administratieve kadastrale grens	Perceel
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 30 september 2019		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Drenst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
		Zandvoort B 9207

Bijlage

44414_ERFPACHTVOORWAARDEN KOSTVERLORENSTRAAT 101 TE ZANDVOORT.pdf

ERFPACHTVOORWAARDEN KOSTVERLORENSTRAAT 101 TE ZANDVOORT

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. "**Erfpachter**": de gerechtigde tot het Erfpachtrecht;
- b. "**Erfpachtrecht**": het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot de Grond;
- c. "**Grond**": de van het Registergoed deeluitmakende grond;
- d. "**Maandelijkse canon**": de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht;
- e. "**Opstal**": de op de Grond gebouwde opstallen bestaande uit woonhuis en verdere aanhorigheden;
- f. "**Opstalrecht**": het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden afhankelijke recht van opstal met betrekking tot de Opstal;
- g. "**Registergoed**": het woonhuis en verdere aanhorigheden;
- h. "**Terugkoopfactor**": **vijfentwintig (25.00)** in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht en na die periode zoals berekend op grond van artikel 7 lid 4.

Artikel 2. Opstalrecht

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

Artikel 3. Duur

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

Artikel 4. Maandelijkse canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen.
- De bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijkse canon bedraagt: drieduizend achtenveertig euro en eenenvijftig eurocent (€ 3.048,51).
2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijkse canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op heden.
4. Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.

Artikel 5 Jaarlijkse verhoging canon

1. De Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens

het hierna bepaalde:

- a. het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend tien en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, gelijk aan de Maandelijkse canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar – de **"basismaand"** – vermenigvuldigd met één komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;
- b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt. Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.
2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het **"Bureau"** – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaarop-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.
3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (**"CPI"**) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 23 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

Artikel 6. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

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

Artikel 7. Terugkoop

1. Erfpachter kan vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 6 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel 6 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 6 de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen.

De terugkoop prijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand van de terugkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B") en een opslag van zes (6).

In formule: $(A \times 12) \times (B + 6) = \text{terugkoop prijs}$.

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

In formule: $(A \times 12) \times (B) = \text{terugkoop prijs}$.

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

3. Indien Erfpachter gebruik maakt van diens recht de blote eigendom van de Grond terug te kopen op grond van dit artikel 7, dan dient Erfpachter de Grond te aanvaarden in de staat waarin de Grond zich op het moment van de (terug)levering van de blote eigendom aan Erfpachter bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande de Grond aan Erfpachter verstrekken.

Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan het de Grond.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Grond.

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

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

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

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

Artikel 9. Betaling

1. Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.

2. Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.

3. Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het

Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.

4. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

5. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:

- a. de verschuldigde boetes;
- b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
- c. andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, lasten, herstellingen, belastingen of rechten als bedoeld in artikel 10 lid 3);
- d. de verschuldigde Maandelijkse canon.

6. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.

Artikel 10. Lasten, herstellingen en belastingen

1. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.

2. Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen – die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Registergoed - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

3. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.

Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. De bestemming van het Registergoed is **particuliere bewoning**, een en ander in de ruimste zin van het woord.

Erfpachter is verplicht het Registergoed overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Registergoed langer dan één jaar ongebruikt te laten.

2. De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Het is Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden kunnen bestaan die de normale, voortdurende gebruik ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel vermelde bestemming van de Opstal belemmeren, ten tijde van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst.

3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.

4. a. Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwaame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.

b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwaame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met tien procent (10%) te verhogen.

c. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige

mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.

d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Opstal is de Erfpachter in verzuim is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Opstal (de "**Herbouw en/of Herstelkosten**").

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

5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als

bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.

6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het Registergoed tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.

7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.

8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.

9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.

10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.

11. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.

12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Registergoed.

13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

Artikel 12. Verzekering

1. Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren.

De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.

2. Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.

3. Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.

4. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, doch voor rekening van Erfpachter, te verzekeren.

Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.

De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal.

De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.

De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is.

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

2. Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

Het pandrecht van de hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.

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

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

ingevuld formulier A waarvan een model aan de akte is gehecht.

2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht zonder toestemming van de Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 7 van dit artikel bepaalde.

3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Terugkoopfaktor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.

5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, aan de akte is gehecht, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C waarvan een model aan de akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.

6. Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfpachter door middel een aangetekende brief met bericht van ontvangst.

7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:

- a. de Grond te belasten met een recht van ondererfpacht;
- b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
- c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
- d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;
- e. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;
- f. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de Grond;
- g. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Opstal als bedoeld in artikel 11 lid 4 sub a.

De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 15. Verhuur

1. Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfpachter het Registergoed te verhuren, onder de voorwaarde dat:

- a. de huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt;
 - b. de huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent bestemming, het gebruik en het onderhoud van het Registergoed;
 - c. Erfpachter de huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en
 - d. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat de alle huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.
2. Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandcanon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot het Registergoed tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.

3. Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2.

Artikel 16. Afstand. Opzegging

1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.

2. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

3. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:

a. Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of

b. Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

4. Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.

5. Iedere opzegging geschiedt bij exploit.

6. De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

Artikel 17. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 16 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de eigendom van de Opstal, zonder dat Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.

2. Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd.

Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan Erfpachter te vergoeden.

3. Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.

4. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.

5. Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal

plaatsvinden alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.

Artikel 18. Ontruiming

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

Artikel 19. Bescherming rechten hypotheekhouder

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

2. Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.

Artikel 20. Mededelingen. Kennisgevingen

1. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.

Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 16 die bij exploit moet geschieden.

Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 16 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending.

De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.

2. De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 21. Verzuim. Boete

1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.

2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijke canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is.

Erfverpachter kan de boete matigen.

3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van Erfpachter.

Artikel 22. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 23. Geschillen

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of

hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen.

Artikel 24. Aantekening in openbare registers

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

Artikel 25. Wijzigingen

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

Artikel 26. Derdenwerking

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst en/of deze erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.
2. Voor het geval de in lid 1. genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechttopvolgers 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 27. Slotbepalingen

- 1.. *Alle kosten, rechten en belastingen op deze akte vallende, zijn voor rekening van de Erfverpachter.*
2. *Ter zake van het Erfpachtrecht en het Opstalrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter voor de eerste keer woonplaats op het adres van het Registergoed.*
3. *De kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontfangen."*

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44414.pdf



VEILINGVOORWAARDEN

32459/CL

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

Opdrachtgever-----

De besloten vennootschap: **JACM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, -
kantoorhoudende Keizersgracht 241 te 1016 EA Amsterdam, ingeschreven -
in de registers van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer -----
68646712, 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 Registergoed**-----

Het volgende Registergoed zal worden geveild:-----

de toekomstige rechten van erfpacht, alsmede het daarover afhankelijke recht van opstal van de volgende percelen:-----

1. het vrijstaande woonhuis met zwembad, ondergrond, erf, tuin en ---
verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de -----
Kostverlorenstraat 101, 2042 PE Zandvoort, kadastraal bekend -
gemeente Zandvoort, sectie B nummer 8332, groot achttien are ---
zesentwintig centiare; -----
2. een perceel grond, gelegen achter het sub 1.omschreven -----
registergoed, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B -----
nummer 9207, groot dertien are tien centiare, *welk perceel is belast*
met een zakelijk recht zoals bedoeld in de Belemmeringenwet -----
Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon -
Hoogheemraadschap van Rijnland, kantoorhoudende -----
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden, handelsregisternummer -----
51137747, blijkende uit de inschrijving ten kantore van de Dienst -
voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op -----
zeventien april negentienhonderd eenennegentig in register -----
Hypotheken 4, deel 10453 nummer 59,-----

hierna 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. **Vorbehoud 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 -----

verrekend. -----

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 -----
 bidder/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 bidder een aanvullende waarborgsom betalen of -----
 bankgarantie stellen tot vijftien procent (15%) van de koopprijs.-----
2. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/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. **Omzet- en overdrachtsbelasting** -----
Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen -----
omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. -----
- F. **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. -----
- G. **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. -----

H. **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. -----
3. Ten aanzien van het registergoed is de volgende publiekrechtelijke --
 beperking in de openbare registers aangetekend: -----
“Publiekrechtelijke beperking Bestuursdwangbesluit of -----
dwangsombesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht -----
Landelijke voorziening Betrokken gemeente Zandvoort -----
Afkomstig uit stuk 443 ingeschreven op 29-03-2019 -----

I. **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 (achteraaf) 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 -----
rechtsoptvolgers. 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 rechtsoptvolgers
daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging --
en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:-----
een akte van levering eigendom onder voorbehoud van recht van erfpacht
en recht van opstal (deel 57063 nummer 28), waarin onder meer -----
voorkomt, woordelijk luidende:-----

"Omschrijving erfdienstbaarheden -----
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen ----
en/of bijzondere verplichtingen, voor wat betreft het sub 1. voornoemde, -*

wordt in voormelde akte de dato twee juli -----
 negentienhonderdéénennegentig niets vermeld. -----
 Met betrekking tot eventuele bekende erfdiensbaaheden, voor wat betreft
 het sub 2. voornoemde, wordt verwezen naar een akte van levering op ----
 dertig maart negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor -----
 notaris C.J.A. van Loenhoud, destijds notaris te Leiden, van welke akte ---
 een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -----
 kadaster en de Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op één april -
 negentienhonderd zevenennegentig in register Hypotheken 4 deel 5455 ---
 nummer 62, waarin woordelijk voorkomt: -----
 "10. Voor bestaande erfdiensbaaheden wordt ten deze nog verwezen ----
 naar gemeld akte van transport, waarbij de Provincie Noord-Holland ----
 onder andere een gedeelte van het kadastrale perceel -----
 gemeente Zandvoort sectie B nummer 8031 aankocht (deel 3167 -----
 nummer 64), waarin ondermeer het volgende voorkomt, hetwelk -----
 voorzoveel nodig en mogelijk aan de koper in deze wordt opgelegd en/of -
 overgedragen, woordelijk luidende: -----
 Bij deze wordt gevestigd de erfdiensbaahed van wandel-, fiets- en -----
 ruiterpad, ten behoeve van het bij deze gekochte gedeelte van genoemd ---
 perceel nummer 8031, als heersend erf en alleen ten laste van de strook --
 grond plaatselijk bekend als het zogenaamde Visscherspad, gelegen zowel
 op het perceel dierzelfde kadastrale gemeente en sectie nummer 8031 als
 op het perceel dierzelfde gemeente en sectie nummer 7379 als lijdende ---
 erven welk recht tevens inhoudt bovenvermelde strook grond te hebben, --
 onderhouden en verbeteren, overeenkomstig vorenbedoelde bestemming,
 terwijl op de gemelde percelen nummers 8031 voorzover niet gekocht ----
 en 7379 geduld dient te worden dat zodanige werkzaamheden worden ----
 verricht als noodzakelijk zal blijken te zijn om gemeld pad/paden aan ----
 zijn/hun bestemming te doen beantwoorden. Conform het bepaalde in ----
 artikel 738 van het Burgerlijk Wetboek zal deze erfdiensbaahed op de --
 minst bezwarende wijze geschieden. ""'. -----

J. Vestiging erfpachtrecht -----

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie B nummers --



8332 en 9207, zullen ten behoeve van koper een recht van erfpacht worden -
gevestigd substantieel gelijklopend aan het erfpachtrecht zoals meer -----
omschreven in de akte van levering (deel 65673 nummer 29), welke aan ----
deze akte zal worden gehecht. De op het toekomstige erfpachtrecht van ----
toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden zullen tevens worden gepubliceerd -
op www.veilingbiljet.nl-----

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

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is,
where is", waaronder 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.-----
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.

L. 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 -
zes minuten.

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR
AFSCHRIJF:

door mij, mr. Frank
Robert Sterel, notaris
te Amsterdam.

