

Floresstraat 1, 5631DD EINDHOVEN (44418)



Woonhuis



Beschrijving

het woonhuis met erf, tuin en verdere aanhorigheden.

Huurcontract is niet voorhanden. Koper dient zich zelf op de hoogte te stellen van de huursituatie en de bouwkundige staat.

De erfpachtcanon voor het te vestigen erfpachtrecht bedraagt per maand € 2.715,--

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	Woonhuis
Perceeloppervlakte	3345 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend

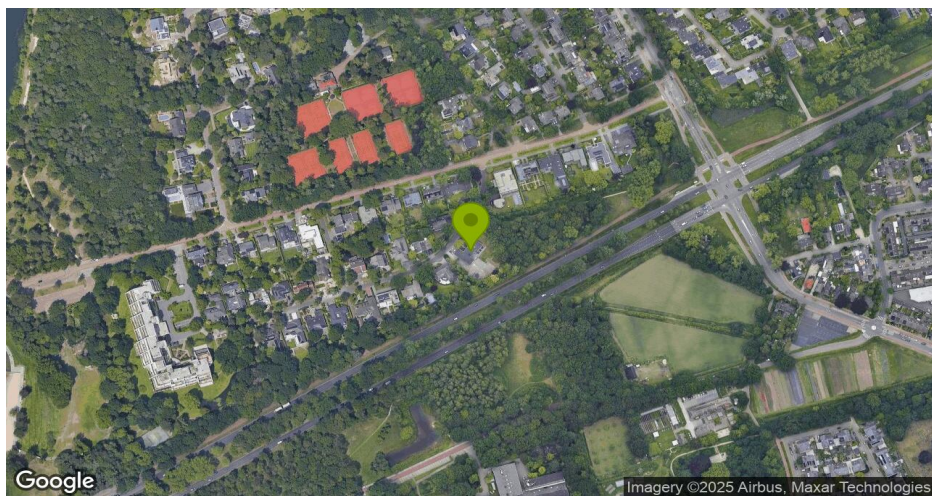
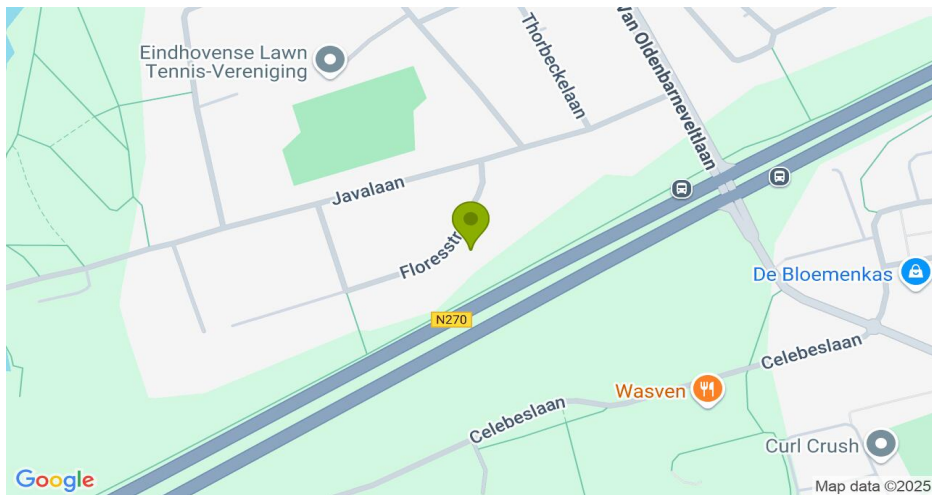
Financieel



Lasten

Indicatie kosten veiling € 4.200,00 (per 28-10-2019 om 09:34 uur)



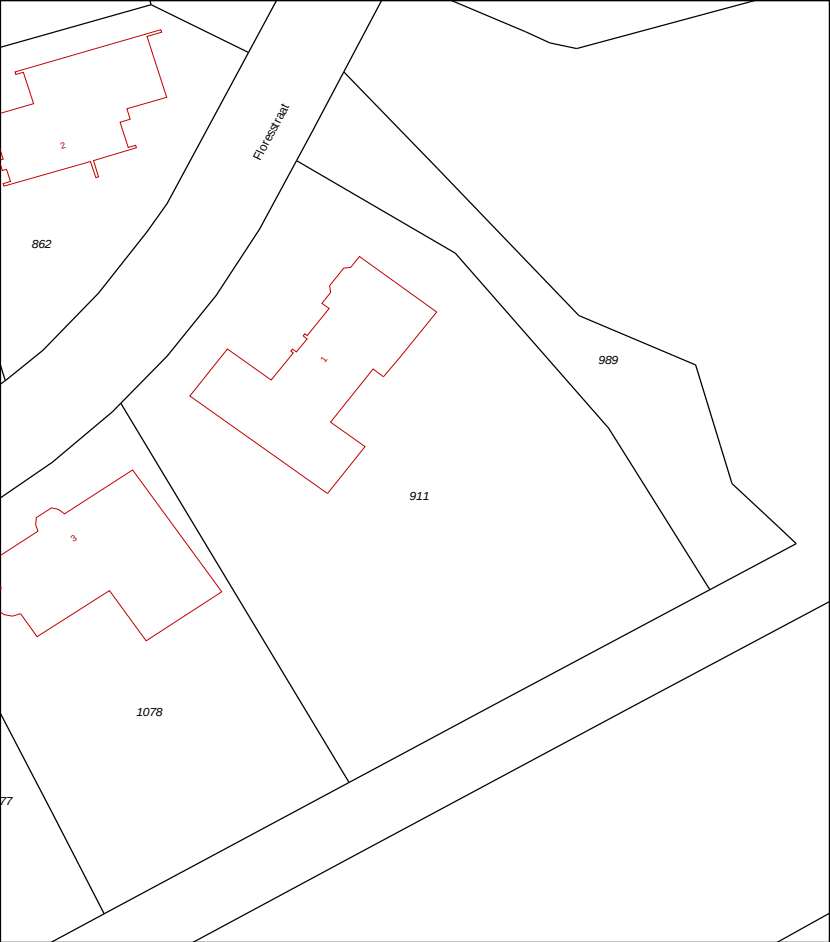


Kadastrale kaart

44418-kadastralekaart5631Floresstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 32459 clim



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Tongelre
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	911
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een emulandend uittreksel, geleverd op 30 september 2019			
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

44418_ERFPACHTVOORWAARDEN FLORESSTRAAT 1 TE EINDHOVEN.pdf

ERFPACHTVOORWAARDEN FLORESSTRAAT 1 TE EINDHOVEN

Met betrekking tot het Erfpachtrecht en het Opstalrecht gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- **Beëindigingsvergoeding:** de aan de Erfpachter toekomende vergoeding bij het einde van het Erfpachtrecht vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

- **Bloot-eigendom:** het Registergoed belast met het Erfpachtrecht en het Opstalrecht.
- **Canonpercentage:** het percentage waarmee de Maandelijkse canon wordt berekend, welk percentage voor de eerste maal is vastgesteld op vier procent (4 %) en zoals dit percentage op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 4.

Het Canonpercentage is gelijk aan de optelsom van de Reële Rente en het Opslagpercentage.

- **Erfpachter:** de gerechtigde tot het Erfpachtrecht;

- **Erfpachtrecht:** het recht van erfpacht ten laste van het Registergoed rechtgevend op het gebruik van de Grond;

- **Erfverpachter:** de gerechtigde tot de Bloot-eigendom.

- **Grond:** de van het Registergoed deeluitmakende grond;

- **Grondwaarde:** de waarde waarover de Maandelijkse canon wordt berekend, welke waarde voor de eerste maal is vastgesteld op **zeven honderd vijftig duizend euro (€ 750.000,00)** 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 tweeëntwintig (22) jaar na heden, derhalve voor het eerst op **negen maart tweeduizend negen en dertig** en daarna iedere vijf en twintig (25) jaar na de laatste Herzieningsdatum;

● **Herzieningsfactor:** de factor om van twaalf (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 vijf en twintig (25) 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 Erfverpachter 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%).

● **Opstal:** de op de Grond gestichte opstal(len) en/of te stichten opstal(len) met particuliere woonbestemming of dienstbaar aan deze particuliere woonbestemming.

● **Registergoed:**

a. het woonhuis met erf, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 56301 DD Eindhoven, Floresstraat 1, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 911, groot zeven en twintig are (27.00), en

b. een perceel grond, gelegen naast 5631 DD Eindhoven, Floresstraat 1, kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D, nummer 989, groot zes are en

vijf en veertig centiare (6.45).

● **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. Maandelijke canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijke canon te betalen.

De per heden, bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijke canon bedraagt: **tweeduizend zeventhonderdvijftien euro (€ 2.715,00).**

2. Indien over de Maandelijke canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijke canon daarmee verhoogd.

3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijke canon vangt aan op heden.

4. Alle betalingen van de Maandelijke 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 maandelijke inning van de canon op basis van de afgegeven incassovolmacht regelmatig niet slaagt of de canonbetaling regelmatig wordt gestornerd, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijke canon met vijf procent (5%) te verhogen.

7. In geval van splitsing in appartementsrechten zal de Maandelijke canon door de vereniging van eigenaars voor en namens de appartementseigenaars voldaan worden aan de Erfverpachter.

De appartementseigenaars zullen het door iedere appartementseigenaar afzonderlijk verschuldigde aandeel in de Maandelijke canon voldoen aan de vereniging van eigenaars, welke laatstgenoemde de vergoeding voor en namens de appartementseigenaars, overeenkomstig het bepaalde in de eerste zin, zal (door)betalen aan de Erfverpachter.

Het aandeel van iedere appartementseigenaar in de Maandelijke canon is gelijk aan het breukdeel waartoe het appartementsrecht recht geeft in de gemeenschap.

De vereniging van eigenaars is op grond van het bepaalde in artikel 5:115 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk voor verschuldigde canon.

In geval van splitsing in appartementsrechten is de vereniging van eigenaars verplicht om in jaarlijks vast te stellen begroting een post op te nemen ter grootte van de in een jaar verschuldigde canon.

Artikel 4 Jaarlijkse verhoging canon

1. De Maandelijke canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het hierna bepaalde:

- a. het bedrag van de Maandelijke canon verschuldigd in tweeduizend vijftien en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, gelijk aan de Maandelijke canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar - de **basismaand** - vermenigvuldigd met één komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;
- b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het

consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.

Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.

2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek - verder te noemen het **Bureau** - of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.

3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (**CPI**) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

Artikel 5. Aanpassing canon na tweeëntwintig (22) jaar

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de Maandelijke canon aangepast op een Herzieningsdatum. De eerste Herzieningsdatum is op **negen maart tweeduizend negen en dertig**.

De Maandelijke canon wordt aangepast overeenkomstig het hierna bepaalde.

2. De Maandelijke 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 Maandelijke 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 Maandelijke 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

afroundingsverschillen) 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 twee procent (2,0%).

In formule $A + 2,0\%$ = 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 Maandelijke canon wordt vervolgens aangepast door de overeenkomstig lid 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 $(A \times B) : 12$ = aangepaste Maandelijke canon.

7. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijke 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 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 Maandelijke 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 (2%).

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 ingeprijd 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 Maandelijke 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.

2. 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.

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 Registergoed 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 Erfverpachter, is de kopende Erfpachter op eerste verzoek van Erfverpachter gehouden om de canonverplichting eeuwigdurend af te kopen tegen een afkoopwaarde die door de Erfverpachter wordt bepaald op dezelfde wijze als waarop de Erfverpachter 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 Erfverpachter eeuwigdurend heeft afgekocht tegen betaling van de afkoopwaarde, is Erfverpachter gerechtigd om de canon met ingang van de eerstvolgende maand te verdubbelen, niettegenstaande het recht van Erfverpachter om van Erfpachter nakoming te vorderen van de verplichting tot afkoop.

Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijke canon
Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijke 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 Maandelijke canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijke 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. 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 Maandelijke 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 Erfverpachter 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 Erfverpachter 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 Erfverpachter heeft;
 - e. de verschuldigde Maandelijks canon.
5. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijks 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 bloot- 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 **woning**, 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 - geheel of gedeeltelijk - langer dan één jaar ongebruikt te laten.

2. De Opstal 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 Opstal nog gebouwd moet worden dan wel in aanbouw is, is de Erfpachter verplicht tot het (doen) (af)bouwen van de Opstal.

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 Maandelijks 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 en 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 (hierna te noemen: 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 Erfverpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

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

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

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

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

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

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

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

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A waarvan een model 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 7 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, aan de akte is gehecht, 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 Registergoed te vervreemden of over te dragen;
- b. het Registergoed 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. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van de Grond;

h. de bestemming van het Registergoed te wijzigen.

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

Artikel 15. Verhuur

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

- a. iedere terzake het Registergoed 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 Registergoed 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 het Registergoed;
- d. Erfpachter de (onder)huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en
- e. in de (onder)huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat alle 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 het Registergoed 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 Registergoed 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 inachtneming 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 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 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.

7. Ingeval van splitsing in appartementsrechten geldt de opzeggingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub a eerst op het moment dat de gehele Maandelijkse Canon terzake het Erfpachtrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.

8. Indien, ingeval van splitsing in appartementsrechten, de Maandelijkse Canon betreffende een bepaald appartementsrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven is, dan kan dat appartementsrecht door de rechter op vordering van de Erfverpachter aan de Erfverpachter worden toegewezen.

De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.

Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht over op de Erfverpachter en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet.

Deze inschrijving geschiedt niet, voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan.

Na deze inschrijving is de Erfverpachter verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving aan de gewezen appartementseigenaar te vergoeden, na aftrek van al hetgeen de Erfverpachter van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft uit hoofde van het Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakt kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant - behoudens het in het artikel 16 lid 4 bepaalde - wordt uitgekeerd aan de gewezen appartementseigenaar.

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 Registergoed (de Grond en de Opstal), zonder dat Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.

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 **Erfpachtwarde**) 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 Erfpachtwarde betreft de waarde van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of de waarde van nog op de Grond 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 Registergoed 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 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.

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.

12. In het geval dat het Erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is en het bepaalde in artikel 16 lid 8 is van toepassing dan is het in dit artikel 17 bepaalde van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de van de Beëindigingsvergoeding van het betreffende appartementsrecht.

Artikel 18. Ontruiming

1. Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt

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

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 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 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 ingebrekestelling 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 Registergoed 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 Registergoed 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 rechtsopvolgers(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 Registergoed 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 rechtsopvolgers 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 Registergoed, waarbij (onder meer) van belang is dat - op grond van het bepaalde in letter f van de Bijlage Brv - de jaarlijkse aanpassing van de Maandelijke canon aan het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) - overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 - 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 rechtsoptvolgers 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 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 en het Opstalrecht 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 Registergoed."

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44418.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 Registergoederen**-----

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

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

a. het woonhuis met erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk ---
 bekend als **Floresstraat 1, 5631 DD Eindhoven**, kadastraal bekend
 gemeente Tongelre, sectie D nummer 911, groot zevenentwintig ---
 are;-----

b. een perceel grond, plaatselijk gelegen naast **Floresstraat 1**, -----
5631 DD Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Tongelre, -----
 sectie D nummer 989 groot zes are vijfenveertig 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 -----
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 ge goedheid**-----

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. Bidders/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. -----

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 (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. -----

J. Vestiging erfpachtrecht-----

Op gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie D -----
nummers 911 en 989, zal ten behoeve van koper een recht van erfpacht -----
worden gevestigd substantieel gelijkkuidend aan het erfpachtrecht zoals ----
meer omschreven in de akte van levering (deel 70263 nummer 17), 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 -
vijf minuten.

(Volgt ondertekening)

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

