

LEVERING APPARTEMENTSRECHT OP ERFPACHT (Cassandraplein ongenummerd te Eindhoven)

Op vier mei tweeduizend tien zijn voor mij, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus van Zutphen, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris met plaats van vestiging Eindhoven, verschenen:

1. mevrouw Johanna Elisabeth van de Meerakker-Rooders, geboren te 's-Gravenhage op dertig maart negentienhonderd negenenvijftig, met kantooradres Parklaan 54a, 5613 BH Eindhoven, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a.. de heer Marcel Reijs, geboren te Eindhoven op een februari negentienhonderd negenenzestig, wonende te 5611 LP Eindhoven, Jacob Catslaan 21, houder van een Nederlandse paspoort met nummer NRK379466, geldig tot veertien augustus tweeduizend veertien, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder van: Marc Reijs Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5611 JS Eindhoven, Kleine Berg 39, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17137535,
 - b. de heer Leonardus Johannes Foolen, geboren te Eindhoven op negen juli negentienhonderd negenenzeventig, wonende te 5612 HB Eindhoven, Boschdijk 187-47, houder van een houder van een Nederlands paspoort met nummer NXF9BKDR3 geldig tot dertien november tweeduizend twaalf, te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder van: LFV Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5612 HD, Eindhoven, Boschdijk 187-47, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17170170;
Marc Reijs Beheer B.V. en LFV Holding B.V. handelend als voltallig bestuur van:
Foolen & Reijs Vastgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te 5612HB Eindhoven, Boschdijk 187-47, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17196287,
hierna te noemen: "**Verkoper**";
2. mevrouw Funda Gök, geboren in Helmond op tweeëntwintig juni negentienhonderd vierentachtig, met kantooradres Parklaan 54a, 5613 BH Eindhoven, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Marcus Cornelis Wolf**, geboren te Son en Breugel op zevenentwintig december negentienhonderd vierentachtig, wonende te 5691 RK Son en Breugel, Vlinderlaan 21, houder van een Nederlandse identiteitskaart met nummer IRHDD0FH0, geldig tot twintig december tweeduizend twaalf,

ongehuwd en niet geregistreerd als partner,
de heer M.C. Wolf, hierna te noemen: "**Koper**".

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden als volgt:

1. Definities

In deze akte wordt verstaan onder:

- **Aannemer**
Bouw- en Onderhoudsbedrijf J.M. Groenen en Zn., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Veldhoven en kantoorhoudende te 5503 LH Veldhoven, De Run 3117, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17046595.
- **Aannemingsovereenkomst**
De tussen de Koper en de Aannemer gesloten aannemingsovereenkomst waarbij de Koper als deelgerechtigde in het Gebouw opdracht heeft gegeven en de Aannemer heeft aangenomen, om met inachtneming van de betreffende akte van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het Gebouw met aanhorigheden, waarvan het Appartementsrecht Wonen een aandeel uitmaakt, (af) te bouwen casu quo te verbouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.
- **Appartementsrecht**
Het Appartementsrecht Parkeren en/of het Appartementsrecht Wonen.
- **Appartementsrecht Parkeren**
Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in het souterrain, kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K, complexaanduiding 1403-A appartementsindex 127, uitmakende het een/drieënnegentigste (1/93ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Hoofdappartementsrecht Parkeren;
- **Appartementsrecht Wonen**
Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Cassandraplein (ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K, complexaanduiding 1403-A, appartementsindex 323, uitmakende het éénhonderd ééenzeventig/zesduizend éénhonderd achtennegentigste (171/6.198^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht;
- **Erfpachter**
De (deel-)gerechtigde tot het Erfpachtrecht.
- **Erfpachtrecht**
Het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd met betrekking tot het Hoofdappartementsrecht Wonen.
- **Erfpachtvoorwaarden**
De terzake het Erfpachtrecht geldende voorwaarden, die woordelijk in deze akte zijn opgenomen.
- **Erfverpachter**
De gerechtigde tot de Bloot-eigendom.
- **Gebouw**

Het in de definitie van het Hoofdappartementenrecht Wonen bedoelde bouwwerk.

- **Grond**
De van het Registergoed deeluitmakende grond die in de (hoofd)splitsing in appartementenrechten betrokken is.
- **Grondaandeel**
Het Aandeel van het Appartementenrecht in de Grond, berekend door het breukdeel van het Appartementenrecht te vermenigvuldigen met het breukdeel van het Hoofdappartementenrecht en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de totale oppervlakte van de Grond, derhalve bedragende (uitgedrukt in centiaren) zeventien twee en veertig/honderdste centiaren.
- **Grondwaarde**
De waarde van het Grondaandeel op basis waarvan de Maandelijkse canon is vastgesteld, bedragende voor het Appartementenrecht Wonen: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18).
- **Gebruikseenheid**
Het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Appartementenrecht recht geeft.
- **Hoofdappartementenrecht Parkeren**
Het appartementenrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage omvattende drie en negentig parkeerplaatsen in het souterrain, hellingbaan en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein (ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementenindex 110, uitmakende het een duizend drie honderd vijftien/ tien duizendste (1.315/10.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Onroerende Zaak.
- **Hoofdappartementenrecht Wonen**
Het (hoofd)appartementenrecht rechtgevend op achtendertig (38) woningen gelegen op de eerste en tweede verdieping, bergingen in het souterrain, trappenhuis/technische ruimte, noodtrap en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein (thans nog ongenummerd) en Muzenlaan (thans nog ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementenindex 113, uitmakende het een duizend een honderd acht en zeventig/ tien duizendste (1.178/10.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.
- **Koopovereenkomst**
De tussen Verkoper en Koper met betrekking tot het Verkochte gesloten koopovereenkomst.
- **Kwaliteitsrekeningen:**
De bijzondere rekeningen van Loyens & Loeff, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
- **Loyens & Loeff**
De statutair te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: Loyens & Loeff N.V. (advocaten, belastingadviseurs en notarissen), mede kantoorhoudende te 5613 BH Eindhoven op het adres Parklaan 54a.
- **Maandelijkse canon**

De door de Erfpachter op grond van het Erfpachtrecht aan de Erfverpachter verschuldigde maandelijkse canon voor het gebruik van de tot het Appartementsrecht Wonen behorende Grondaandeel.

De Maandelijkse canon is berekend door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met het rentepercentage ad **vier procent (4 %)** en het resultaat daarvan te delen door twaalf (12) maanden.

- **Openbare Registers**

De openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.

- **Parkeerplaats**

De tot het Appartementsrecht Parkeren behorende parkeerplaats.

- **Partijen**

Verkoper en Koper.

- **Registergoed**

De commerciële ruimten, een medisch centrum, negentien maisonnettes, zestig woningen in twee woontorens, een parkeergarage met drie en negentig parkeerplaatsen, bergingen en verder toebehoren, met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend als Cassandraplein, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K nummers:

- 2101, groot acht en dertig centiare (38 ca);
- 2102, groot vier are en negentien centiare (04.19 a);
- 2103, groot zestien are en vier en zestig centiare (16.64 a);
- 2105, groot twee are en dertien centiare (02.13 a);
- 2106, groot achttien are en zes en negentig centiare (18.96 a);
- 2108, groot zes en twintig centiare (26 ca);
- 2111, groot twee are en zeven en zestig centiare (02.67 a);
- 2112, groot drie are en acht en dertig centiare (03.38 a);
- 2114, groot vier are en vier centiare (04.04 a); en
- 2116, groot vijf en negentig centiare (95 ca).

- **Verkochte**

Het Appartementsrecht Wonen en het Appartementsrechten Parkeren.

- **V.v.E:**

De V.v.E. Hoofdsplitsing en/of de V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen en/of V.v.E. (Ondersplitsing) Parkeren.

- **V.v.E. Hoofdsplitsing**

De Vereniging van Eigenaars Cassandraplein te Eindhoven.

- **V.v.E. (Ondersplitsing) Parkeren**

De Vereniging van Eigenaars parkeergarage Cassandraplein te Eindhoven.

- **V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen**

De Vereniging van Eigenaars Woningen Cassandraplein te Eindhoven.

- **Woning**

Een tot het Appartementsrecht Wonen behorende woning met bijbehorende berging.

1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2. Koopovereenkomst

Verkoper en Koper hebben per éénentwintig januari tweeduizend tien (de "**Datum van Overeenkomen**") een overeenkomst gesloten waarbij Verkoper aan Koper het

Appartementsrecht heeft verkocht en waarbij Koper het Appartementsrecht van Verkoper heeft gekocht.

Van deze overeenkomst blijkt uit een schriftelijke overeenkomst door Verkoper en door Koper getekend op twee februari tweeduizend tien (de "**Koopovereenkomst**"), waarvan een kopie - zonder de bijlagen - als **Bijlage 1** aan deze akte zal worden gehecht.

3. Verrijking van het Verkochte door Verkoper

- 3.1.** Verkoper heeft de (volle) eigendom van het Hoofdappartementsrecht Wonen verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering, mede op heden verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs ("**Aankomsttitel**").
- 3.2.** Het ten laste van het Hoofdappartementsrecht gevestigde Erfpachtrecht is ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering onder voorbehoud van erfpachtrecht mede op heden verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Verlinden te Eindhoven ("**Erfpachtake**").
- 3.3.** Het Appartementsrecht Wonen is vervolgens ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 van een afschrift van een akte van wijziging van splitsing mede op heden verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Verlinden te Eindhoven ("**Akte van Wijziging Splitsing**").
- 3.4.** Verkoper zal het Appartementsrecht Parkeren verkrijgen door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van de (voormelde) Aankomsttitel.

4. Appartementsrecht/Vereniging van eigenaars

4.1. Hoofdappartementsrecht Wonen en Hoofdappartementsrecht Parkeren

- 4.1.1** Het Registergoed is gesplitst in appartementsrechten (waaronder het Hoofdappartementsrecht Wonen en het Hoofdappartementsrecht Parkeren) door de inschrijving in de Openbare Registers op twee en twintig december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51311, nummer 74, van een afschrift van een akte van "opheffing ondersplitsingen en wijziging hoofdsplitsing/oprichting en leveringen" op een en twintig december tweeduizend zes verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, zulks mede met inachtneming van een akte houdende een bijhoudingsverklaring op twee januari tweeduizend zeven verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in de Registers op drie januari tweeduizend zeven in register hypotheken 4 deel 51311 nummer 74 (tezamen de "**Akte van Hoofdsplitsing**").
- 4.1.2** In de Akte van Hoofdsplitsing is vastgesteld het splitsingsreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, op welk reglement van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, welk modelreglement is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op achttien januari tweeduizend zes in deel 40475 nummer 4.
- 4.1.3** Bij de Akte van Hoofdsplitsing is opgericht en zijn vastgesteld de statuten van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het

Burgerlijk Wetboek, zijnde de V.v.E Hoofdsplitsing.

- 4.1.4** Koper verklaarde een exemplaar van de Akte van Hoofdsplitsing en een exemplaar van het in die Akte van Hoofdsplitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement te hebben ontvangen en de daarin aan Koper opgelegde verplichtingen getrouwelijk te zullen nakomen.
- 4.1.5.** Uit een aan deze akte gehechte verklaring van het bestuur van de V.v.E. Hoofdsplitsing blijkt hetgeen Verkoper per heden aan de hiervoor bedoelde vereniging verschuldigd is, alsmede de afwezigheid van het reservefonds als bedoeld in artikel 126 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

4.2. Appartementsrecht Wonen

- 4.2.1** Het Appartementsrecht Wonen is ontstaan bij de Akte van Wijziging Splitsing.
- 4.2.2** In de Akte van Wijziging Splitsing is vastgesteld het geldende splitsingsreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, op welk reglement van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, welk modelreglement is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op achttien januari tweeduizend zes in deel 40475 nummer 4.
- 4.2.3** Bij de Akte van Wijziging Splitsing zijn vastgesteld de statuten van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek, zijnde de V.v.E (Ondersplitsing) Wonen.
- 4.2.4** Koper verklaarde een exemplaar van de Akte van Wijziging Splitsing en een exemplaar van het in die Akte van Wijziging Splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement te hebben ontvangen en de daarin aan Koper opgelegde verplichtingen getrouwelijk te zullen nakomen.
- 4.2.5.** Verkoper, te dezen handelend als bestuurder van de V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen, verklaart bij dezen, zulks in verband met het bepaalde in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek dat op heden nog geen reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is opgebouwd en dat op heden geen achterstanden zijn in de betaling van een bijdrage aan de V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen.

4.3 Appartementsrecht Parkeren

- 4.3.1** Het Hoofdappartementsrecht Parkeren is gesplitst in appartementsrechten (waaronder het Appartementsrecht Parkeren) door de inschrijving in de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op twee en twintig december tweeduizend zes in register hypotheken 4 deel 51311 nummer 75 van een afschrift van een akte van (onder)splitsing op twee en twintig december tweeduizend zes verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven (de "**Akte van Ondersplitsing Parkeren**").
- 4.3.2** In de Akte van Ondersplitsing Parkeren is vastgesteld het splitsingsreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, op welk reglement van toepassing is verklaard het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, welk modelreglement is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers

(destijds te Eindhoven) op achttien januari tweeduizend zes in deel 40475 nummer 4.

- 4.3.3** Bij de Akte van Ondersplitsing Parkeren is opgericht en zijn vastgesteld de statuten van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek, zijnde de V.v.E (Ondersplitsing) Parkeren.
- 4.3.4** Koper verklaarde een exemplaar van de Akte van Ondersplitsing Parkeren en een exemplaar van het in die Akte van Ondersplitsing Parkeren van toepassing verklaarde splitsingsreglement te hebben ontvangen en de daarin aan Koper opgelegde verplichtingen getrouwelijk te zullen nakomen.
- 4.3.5.** Uit een aan deze akte gehechte verklaring van het bestuur van de V.v.E (Ondersplitsing) Parkeren blijkt hetgeen Verkoper per heden aan de hiervoor bedoelde vereniging verschuldigd is, alsmede de omvang van het reservefonds als bedoeld in artikel 126 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Erfpachtrecht

- 5.1.** Het Erfpachtrecht is gevestigd bij de Erfpachtake.
- 5.2.** Het Erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.
- 5.3** De voor het Appartementsrecht Wonen terzake van het Erfpachtrecht verschuldigde canon bedraagt op heden twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15).
De maandelijkse canon wordt op één januari van ieder jaar verhoogd aan de hand van het inflatiecijfer, zoals omschreven in de Erfpachtvoorwaarden.
- 5.4.** Op het Erfpachtrecht zijn van toepassing de Erfpachtvoorwaarden.
De Erfpachtvoorwaarden zijn hierna woordelijk opgenomen in deze akte van levering.
- 5.5.** De in de Erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming van de Woning is: particuliere bewoning.

6. Totale koop-/ aanneemsom

Blijkens de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst bedroeg de totale koop- en aanneemsom van het Verkochte per de Datum van Overeenkomen: **één honderd zeven duizend vijf honderd euro (EUR 107.500,00)** (Vrij op naam) (de "**Koop-/aanneemsom**").

De Koop-/aanneemsom was per de Datum van Overeenkomen opgebouwd uit:

6.1. De Koopsom Woning

6.1.1 Grondkosten

het afgekochte deel van de canonverplichting (vrij op naam):

Nihil;

hierna te noemen: "**Grondkosten**".

6.1.2 Opstalwaarde

De tegenprestatie voor het aandeel van het Appartementrecht Wonen in de op de Grond (aanwezige) bestaande opstal (V.O.N.):

drie en zestig duizend acht honderd euro (EUR 63.800,00);

hierna te noemen de "**Opstalwaarde**";

6.1.3 Aanneemsom

- a) de per de Datum van Overeenkomen verschuldigde termijnen van de aanneemsom (inclusief omzetbelasting):

Op de Datum van Overeenkomen waren nog geen termijnen verschuldigd.

- b) de per de Datum van Overeenkomen nog niet verschuldigde termijnen

van de aanneemsom (inclusief omzetbelasting):

vijf en dertig duizend zeven honderd euro (EUR 35.700,00)

hierna tezamen te noemen: "**Aanneemsom**".

6.2. Koopsom Parkeerplaats

De tegenprestatie voor zover deze betrekking heeft op het Appartementsrecht

Parkeren (vrij op naam):

acht duizend euro (EUR 8.000,00)

hierna tezamen te noemen: "**Koopsom Parkeerplaats**".

7. Verschuldigde deel van de Koop-/ aanneemsom

Per heden is Koper aan Verkoper verschuldigd een bedrag van **twee en zeventig duizend negen honderd drie euro en twintig eurocent (EUR 72.903,20)** (het "**Verschuldigde deel van de Koop-/aanneemsom**").

Het Verschuldigde deel van de Koop-/aanneemsom is opgebouwd uit:

7.1. Grondkosten

het afgekochte deel van de canonverplichting (vrij op naam) ("**Grondkosten**")

ad:

nihil;

7.2. Opstalwaarde

De tegenprestatie voor het aandeel van het Appartementrecht in de op de Grond (aanwezige) bestaande opstal (V.O.N.):

drie en zestig duizend acht honderd euro (EUR 63.800,00);

7.3. Koopsom Parkeerplaats

De tegenprestatie voor zover deze betrekking heeft op het Appartementsrecht Parkeren (vrij op naam):

acht duizend euro (EUR 8.000,00).

7.4. Vergoeding ex artikel 7 lid 3 van de Koopovereenkomst

de vergoeding over de Grondkosten de Opstalwaarde en de Koopsom

Parkeerplaats, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 3 van de Koopovereenkomst:

één duizend één honderd drie euro en twintig eurocent (EUR 1.103,20).

8. Betaling

Het Verschuldigde deel van de Koop-/aanneemsom en alle overige bedragen die Koper blijkens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan Verkoper dient te betalen zijn voldaan aan mij, notaris.

Verkoper verleent bij dezen kwijting aan Koper voor de betaling van het aan hem Verschuldigde deel van de Koop-/aanneemsom en alle overige bedragen die Koper aan Verkoper verschuldigd is blijkens de nota van afrekening.

Uitbetaling van hetgeen blijkens de aan hem uitgereikte nota van afrekening toekomt aan Verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Verkochte bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

9. Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen het Verkochte aan Koper, die dit bij dezen aanvaardt.

Verkoper staat er voor in dat hij tot verkoop en levering van het Verkochte bevoegd is.

10. Bepalingen van de koop en de levering

Op de koop en de levering zijn van toepassing de navolgende bepalingen:

10.1 Kosten en belastingen

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de Koop-/aanneemsom, daaronder begrepen de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting alsmede het kadastrale recht.

10.2 Juridische staat van het Verkochte

Verkoper staat er voor in dat aan Koper een appartementsrecht wordt geleverd:

- a. dat onvoorwaardelijk is;
- b. dat niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. dat niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, anders dan hierna vermeld;
- d. dat niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventueel aanwezige Verkoper onbekende erfdienstbaarheden, anders dan hierna vermeld; en
- e. terzake waarvan geen kettingbedingen zijn overeengekomen die aan Koper moeten worden opgelegd, anders dan hierna vermeld.

10.3 Garanties

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte en hij garandeert dat de door hem in de Koopovereenkomst verstrekte garanties heden nog correct zijn.

10.4 Afwijkende perceelgrootte

Indien de hiervoor vermelde grootte van de Grond niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan enig recht.

Indien de indeling van de Gebruikseenheid afwijkt van de splitsingstekening, ontleent Verkoper noch Koper daaraan enig recht.

10.5 Gebruik van het Verkochte

Overeenkomstig het bepaalde in het splitsingsreglement en de Erfpachtvoorwaarden is de (toegestane) bestemming van het Appartementsrecht Wonen: (particuliere) bewoning.

Overeenkomstig het bepaalde in het splitsingsreglement is de (toegestane) bestemming van het Appartementsrecht Parkeren: parkeren.

Koper verklaarde het Verkochte, na oplevering van de Woning, te gaan gebruiken overeenkomstig haar bestemming.

10.6 Baten/lasten

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

10.7 Risico

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.8.

10.8 Risico tijdens de bouw en verzekering

Gedurende de (af)bouw blijft het Gebouw waartoe het Verkochte behoort voor risico van Aannemer.

Blijkens de Aannemingsovereenkomst vrijwaart de Aannemer Koper voor aanspraken van derden wegens schade die tijdens de bouw aan derden mocht worden toegebracht door handelen of nalaten van de Verkoper, van personen voor wie hij aansprakelijk is of die in zijn opdracht de bouw of een onderdeel daarvan uitvoeren.

10.9 Voorwaarden uit de koopovereenkomst

Alle ontbindende voorwaarden die op de koop betrekking hebben, zijn uitgewerkt en

komen bij dezen geheel te vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve ter zake van deze koop en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Het Verkochte wordt door Koper aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

10.10 Van toepassing blijven van de Koopovereenkomst

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het tekenen van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

10.11 Titelbewijzen en bescheiden

De titelbewijzen en bescheiden die op het Verkochte betrekking hebben, zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.

10.12 Overdracht van rechten en aanspraken

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) gaan over op Koper per de datum van oplevering.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek draagt Verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij per de datum van oplevering over aan Koper, die zulks bij deze aanvaardt, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen per de datum van oplevering.

10.13 Garantiecertificaat Stiwoga

Verkoper garandeert dat terzake de afbouw van de Woning het N.V.

Waarborgmaatschappij Stiwoga-certificaat wordt afgegeven.

11. Erfpachtvoorwaarden en overige bijzondere bepalingen

Voor bijzondere bepalingen die op het Verkochte betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfpachtbepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

- a. een akte van transport op drie maart negentienhonderd drieëntachtig verleden voor mr. J.W.H. van der Staak, destijds notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op zeven maart negentienhonderd drieëntachtig in register hypotheeken 4 deel 6822 nummer 59, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

De komparanten verklaarden dat deze overeenkomst van verkoop en koop is geschied:

A. Enzovoorts

B. *onder de navolgende 'Algemene Verkoopvoorwaarden 1981', welke zijn opgenomen in het Gemeenteblad nummer 137 van negentienhonderd een en tachtig en voorts zijn vervat in een akte op een februari negentienhonderd twee en tachtig verleden voor mij, notaris, overgeschreven ten hypotheekantore te Eindhoven op diezelfde dag in deel 6578 nummer 86 welke 'Algemene Verkoopvoorwaarden 1981' partijen willen gehouden hebben woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken; en*

C. *onder de navolgende VOORWAARDEN EN BEPALINGEN*

1. *Enzovoorts*
2. *Op het verkochte moeten en mogen alleen dagwinkels worden gebouwd; de terreinen en de daarop te stichten bebouwing mogen slechts worden gebruikt voor doeleinden die hiermede in overeenstemming zijn.*

b. *de in voormeld citaat genoemde akte, houdende de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1981" van de Gemeente Eindhoven, ingeschreven in de Openbare Registers (destijds Eindhoven) op een februari negentienhonderd tweeëntachtig in register hypotheek 4 deel 6578 nummer 86, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

8. *De koper verplicht zich het verkochte terrein en/of de daarop gestichte bebouwing uitsluitend te gebruiken of te doen gebruiken overeenkomstig de in het verkoopbesluit omschreven gebruiksvoorschriften en dit gebruik noch geheel noch gedeeltelijk te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
9.
 - a. *De koper is als dat in het verkoopbesluit wordt bepaald verplicht op of onder het verkochte terrein en/of in, op of onder de te stichten bebouwing voor voldoende parkeergelegenheid te zorgen.*
 - b. *Het is verboden op het terrein een motorbrandstofleveringsinstallatie op te richten.*
 - c. *Anders dan in geval van verkoop voor winkelbebouwing mag op het verkochte geen detailhandel worden uitgeoefend.*
 - d. *De koper is, als dat in het verkoopbesluit wordt bepaald, verplicht hetzij er voor te zorgen dat in de verkochte grond of op danwel bij de op de verkochte grond te stichten bebouwing kabels en/of een gemeenschappelijke antenne worden aangebracht hetzij deze zelf aan te brengen een en ander voor radio- en televisie-ontvangst alles met daarbij behorende apparatuur en geleidingen; in dat geval is het de koper verboden afzonderlijk kabels en/of antenne(s) voor dat doel of die doeleinden te hebben of op te richten.*
10. *De koper is verplicht op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete, gelijk aan het tienvoudige van de koopsom, bij elke vervreemding, eigendomsoverdracht dan wel vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, te bedingen dat diens opvolgende verkrijger de bepalingen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, waaronder begrepen de onderhavige bepalingen en de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich neemt, voor zover deze niet zijn uitgewerkt of gekweten; de koper is verplicht deze bedingen namens de gemeente te accepteren of te doen accepteren. In het geval van vervreemding, met name de eigendomsoverdracht danwel vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, blijft de koper hoofdelijk met de hem opvolgende verkrijger verbonden.*
Enzovoorts
13.
 - a. *De koper is bij overtreding van het geheel of een gedeelte van de*

algemene verkoopvoorwaarden of van de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden in gebreke een maand nadat hem een daartoe strekkend schrijven van burgemeester en wethouders is toegezonden dan wel (ter keuze van burgemeester en wethouders) een maand na een hem uit te brengen deurwaardersexploit.

Enzovoorts

- c. *Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om in geval van niet- nakoming van het geheel of een gedeelte van deze algemene verkoopvoorwaarden of van de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden op kosten van de koper het verkochte te brengen in de staat, waarin het zou zijn geweest bij behoorlijke nakoming;*
 - d. *Indien meerdere personen tezamen koper zijn, zijn zij zowel hoofdelijk als gezamenlijk tot nakoming van de algemene verkoopvoorwaarden en van de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden gehouden;*
- c. een akte van transport op dertien februari tweeduizend drie verleden voor mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op zeventien februari tweeduizend drie in register hypotheek 4 deel 40002 nummer 153, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

Artikel 6.

Gedragscode verkoop huurwoningen/kettingbeding

1. *Koper is ermee bekend dat verkoper de Gedragscode verkoop huurwoningen heeft ondertekend. Een kopie van de betreffende code is als bijlage aan het koopcontract gehecht.*
Koper verbindt zich in dit verband om met ingang van heden:
 - *alle verplichtingen, die de wet aan een verhuurder stelt, na te komen;*
 - *geen enkele vorm van dwang uit te oefenen jegens één of meer huurders van het verkochte om de betreffende huurovereenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten, danwel de woning te kopen; daaronder wordt tevens begrepen een daarop gericht extreem huurverhogingsbeleid, hetwelk niet door de plaatselijke en/of complexgebonden omstandigheden wordt gerechtvaardigd;*
 - *wanneer hij een woning aan een zittende huurder aanbiedt, dit uitsluitend schriftelijk te doen met daarin de vermelding dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aankoop overgaat.*
2. *Koper is bij niet nakoming van het in lid 1 bepaalde alsmede het bepaalde in het onderhavige lid, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is aan verkoper van tien procent (10%) van de koopprijs van het verkochte, onverminderd het recht van verkoper om schadevergoeding te vorderen. Gemelde boete is uitsluitend verschuldigd indien koper genoemde verplichtingen niet nakomt gedurende een periode van twee (2) jaar na*

heden, doch herleeft op het moment dat koper tot levering van het verkochte overgaat, de vestiging van een beperkt recht hiermede onder begrepen.

3. *De in dit artikel omschreven verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd. Echter, de boeteclausule geldt – als voormeld – voor een periode van twee jaar en wordt telkens bij verkoop aan een derde opgenomen.*
4. *De in lid 1 omschreven gedragsregels zijn niet van toepassing indien de koper is een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, of indien de koper onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer.*
5. *De bepalingen van dit artikel 6 zijn niet van toepassing op een verkoop en levering van een afzonderlijk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van één woning cum annexis tezamen met een afzonderlijk appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van één berging.*

Artikel 7.

Kwalitatieve verplichting.

Koper zal verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding in welke vorm ook, indien mocht blijken:

- *dat de tot het verkochte behorende grond en/of het grondwater is/zijn verontreinigd;*
- *dat zich in de tot het verkochte behorende grond (ondergrondse) opslagtanks zoals olie- en septictanks bevinden;*
- *dat zich in de tot het verkochte behorende gebouw asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.*

Het in dit artikel bepaalde zal als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op de rechtsopvolgers van koper alsmede degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Bij iedere overdracht of overgang – geheel of gedeeltelijk – van het verkochte zal het hier bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens verkoper worden aanvaard;

- d. een akte van transport op eenentwintig december tweeduizend zes verleden voor genoemde mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) op een en twintig december tweeduizend zes in register hypotheken 4 deel 51320 nummer 8, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
 4. *koper is verplicht het verkochte niet anders te gebruiken dan ten behoeve van de in het bouwplan (03/0948 de dato dertien maart tweeduizend zes (13-03-2006)) genoemde functies, te weten: woningen, commerciële ruimten, medisch centrum en ondergrondse parkeervoorziening (drie en negentig plaatsen);*
 5. *de verplichtingen zoals bedoeld in voormeld artikel 4 gelden ook voor opvolgende eigenaren. Bij de eigendomsoverdracht van het verkochte dient in de vorm van een kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek te worden bepaald dat genoemde bepalingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn*

degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed verkrijgen; Enzovoorts

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Koper is bekend met, erkent en aanvaardt uitdrukkelijk als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek de verplichtingen als bedoeld in voormelde onder 'Voorwaarden bij de inbreng van eigendommen' omschreven artikelen 4 en 5.

Voormelde verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de verplichtingen gebonden.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het hiervoor onder 'Erfdienstbaarheden' bepaalde, wordt bij deze gevestigd en aangenomen door de comparanten, handelen als gemeld en de comparante sub 2 ten deze mede handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Corio Nederland Retail B.V. voornoemd – van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht:-

- a. *ten laste van de bij de gemeente in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2109 en 2113, zoals met lichtgrijs raster met lijnarcering en GBD-nummers 06.008.00.005 tot en met 06.008.00.009 is aangegeven op voormelde situatietekening GR-78040 en ten behoeve van een gedeelte van het verkochte, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2106, 2108, 2111 en 2112, de erfdienstbaarheid van overbouwning, en*
- b. *ten laste van de bij de gemeente in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 1586, 2109 en 2113, zoals met lichtgrijs raster met kruisarcering is aangegeven op voormelde situatietekening GR-78040 en ten behoeve van bij koper en Corio Nederland retail B.V. voornoemd in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2103 en 2115, de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vervangen van luifels;*
- e. *de Akte van (wijziging) Hoofdsplitsing en Levering, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*
T. Gedoogplicht
Artikel 65
De eigenaar(s)/gebruiker(s) het appartementsrecht met index 113 zijn gerechtigd om uitsluitend in noodgevallen en op de minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg en de bij dat appartementsrecht 113 behorende nooduitgang, over het parkeerterrein behorende tot het appartementrecht met index 115. De eigenaar/gebruiker(s) van het appartement met index 115 is (zijn) verplicht om het in de vorige zin bedoelde gebruik te gedogen.
- f. *de Aankomstitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*
Kwalitatieve verplichtingen
Artikel 20.
1. Koper dient te dulden dat zich in de tot het Appartementsrecht Wonen behorende op de begane grond gelegen gemeenschappelijke ruimte,

(betreffende de ruimte die op de splitsingstekening is aangeduid als "techniekruimte") en in de ruimte waar de tot de Appartementsrechten Wonen behorende bergingen zijn gelegen, buizen en/of leidingen bevinden welke mogelijkerwijs (uitsluitend) dienstbaar zijn aan de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindices 110 en/of 111 en/of 112 en/of 114 en/of 115.

Koper en Verkoper komen overeen dat deze verplichting tot dulden bij deze bij wege van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 248 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper aan Koper opgelegd, welke verplichting door Verkoper bij dezen wordt aanvaardt.

2. Koper dient te dulden dat zich aan de galerij en zijgevel ter plekke van het appartementsrecht met index 269 een afvoerpijp bevindt van de ondergelegen horeca/winkelruimte, zijnde het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindex 115.

Koper en Verkoper komen overeen dat deze verplichting tot dulden bij deze bij wege van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 248 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper aan Koper opgelegd, welke verplichting door Verkoper bij dezen wordt aanvaardt.

Het voormelde appartementsrecht met index 269 betreft na het passeren van de Akte van Wijziging Splitsing de appartementsrecht met indices 307 en 326.

- g. de Erfpachtake waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT"

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

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. **"Aandeel"**: Het aandeel (breukdeel) van het Appartementsrecht in de gemeenschap als bedoeld in artikel 5:113 van het Burgerlijk Wetboek, welke gemeenschap voor wat betreft het Appartementsrecht bestaat uit het Registergoed.
- b. **"Afkoopfactor"**: vijf en twintig (25) in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht en na die periode zoals berekend op grond van artikel 6 lid 4.
- c. **"Bloot-eigendom"**: het Appartementsrecht belast met het Erfpachtrecht.
- d. **"Erfpachter"**: de gerechtigde tot het Erfpachtrecht alsmede, na splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten, een appartementseigenaar;
- f. **"Erfpachtrecht"**: het recht van erfpacht met betrekking tot het Appartementsrecht;
- g. **"Erfverpachter"**: de gerechtigde tot de Bloot-eigendom van het Appartementsrecht.
- h. **"Appartementsrecht"**: het appartementsrecht rechtgevend op achtendertig (38) woningen gelegen op de eerste en tweede verdieping, bergingen in het souterrain, trappenhuis/technische ruimte, noodtrap en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein (thans nog

ongenummerd) en Muzenlaan (thans nog ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindex 113, uitmakende het een duizend een honderd acht en zeventig/ tien duizendste (1.178/10.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

- i. **"Gebouw"**: het/de gebouw(en) dat (die) is (zijn) begrepen in gemeenschap bestaande uit het Registergoed.
- j. **"Gebruikseenheid"**: het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het Appartementsrecht recht geeft en/of, na splitsing in appartementsrechten van het Erfpachtrecht, het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Gebouw, tot welk gebruik het bij gemelde splitsing ontstane appartementsrecht geeft.
- h. **"Grond"**: de tot het Registergoed behorende grond;
- i. **"Grondaandeel"**: het Aandeel van het Appartementsrecht in de Grond, berekend door het breukdeel van het Appartementsrecht te vermenigvuldigen met de totale oppervlakte van de Grond, derhalve bedragende (uitgedrukt in centiaren) zes honderd een en dertig een en veertig/honderdste centiaren (631,41ca).
- j. **"Maandelijkse canon"**: de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht voor het gebruik van het Grondaandeel.
- k. **"Opstal"**: de tot het Registergoed behorende en op de Grond gebouwde opstal(len) casu quo de, in geval van splitsing in appartementsrechten, in de splitsing betrokken opstal(len);
- l. **"Registergoed"**: de in de (hoofd)splitsing in appartementsrechten betrokken registergoederen waarvan het Appartementsrecht deel uitmaakt, bestaande uit commerciële ruimten, een medisch centrum, negentien maisonnettes, zestig woningen in twee woontorens, een parkeergarage met drie en negentig parkeerplaatsen, bergingen en verder toebehoren, met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend als Cassandraplein, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K nummers 2101, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108, 2111, 2122, 2114 en 2116, respectievelijk groot acht en dertig centiare (38 ca), vier are en negentien centiare (04.19 a), zestien are en vier en zestig centiare (16.64 a), twee are en dertien centiare (02.13 a), achttien are en zes en negentig centiare (18.96 a), zes en twintig centiare (26 ca), twee are en zeven en zestig centiare (02.67 a), drie are en acht en dertig centiare (03.38 a), vier are en vier centiare (04.04 a) en vijf en negentig centiare (95 ca).

Artikel 2. Duur

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

Artikel 3. 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: **acht duizend twee honderd drie en dertig euro en drie en dertig eurocent (EUR 8.233,33)**, zulks nog zonder inachtneming van de

hierna in deze akte vermelde (gedeeltelijke) afkoop van de canonverplichting.

2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijkse canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op heden.
4. Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.
6. In geval van splitsing in appartementsrechten zal de Maandelijkse 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 Maandelijkse 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 Maandelijkse canon is gelijk aan het breukdeel waartoe het appartementsrecht rechtgeeft 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 Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het hierna bepaalde:
 - a. het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend elf 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.

Voorname verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter;

Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.

2. *Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het “**Bureau**” – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.*
3. *Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (“**CPI**”) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.*
4. *Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.*

Artikel 5. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

1. *Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de 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 5.*
2. *De in artikel 5 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse canon wordt berekend door de Maandelijkse canon (op hele maandbasis) voor de aanpassing (“**A**”) te vermenigvuldigen met de Afkoopfactor 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 tweestiende procent (1,2 %).*
In formule: $(A \times B) \times (C + 1,2\%) = \text{aangepaste Maandelijkse canon.}$
3. *De ten tijde van een in artikel 5 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 5 lid 2. Indien de dan geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening in artikel 5 lid 2 en artikel 6 lid 4 gelijkgesteld met nul procent (0%).

Artikel 6. Terugkoop en Afkoop

1. *Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten heeft iedere appartementseigenaar afzonderlijk 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 5 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel 5 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 5 het recht om de canonverplichting terzake het appartementsrecht eeuwigdurend af te kopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van afkoop een schriftelijke mededeling te doen. De afkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de Maandelijkse canon (op hele maandbasis) verschuldigd in de maand van de afkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B") en een opslag van zes (6).*

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

2. *Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten heeft iedere appartementseigenaar afzonderlijk voorts telkens na dertig (30) jaar op de dag dat de canon op grond van artikel 5 lid 1 wordt aangepast het recht om de canonverplichting terzake het appartementsrecht eeuwigdurend af te kopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van de afkoop een schriftelijke mededeling te doen. De afkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt in dat geval berekend door de Maandelijkse canon (op hele maandbasis) verschuldigd in de maand van de afkoop ("A") te vermenigvuldigen met twaalf en vervolgens door het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de afkoop ("B").*

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

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

3. *Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijkse canon als bedoeld in artikel 5 lid 1, wordt de Afkoopfactor aangepast. De Afkoopfactor 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 5 lid 3 ("A") en een opslag van één en tweitiende procent (1,2%).*

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

4. *In het geval van afkoop van de canonverplichting zullen in de onderlinge verhouding tussen Erfverpachter en de betreffende appartementseigenaar de navolgende erfpachtvoorwaarden geen toepassing meer hebben:*

- artikel 3
- artikel 4
- artikel 5

- artikel 7
 - artikel 8
 - artikel 10
 - artikel 11
 - artikel 12
 - artikel 13
 - artikel 14
 - artikel 15
 - artikel 16
 - artikel 17
 - artikel 19
5. *Ingeval een appartementseigenaar als hiervoor bedoeld van zijn afkooprecht gebruik heeft gemaakt zijn appartementsrecht overdraagt zullen de leden 4 en 5 als kwalitatieve rechten overgaan op zijn rechtsopvolger(s). De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht van de bloot-eigendom zijn verplichtingen indien en voorzover noodzakelijk op te leggen aan zijn rechtsopvolgers een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van deze erfpachtvoorwaarden.*
6. *Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten en op voorwaarde dat de canonverplichtingen ten aanzien van alle appartementsrechten eeuwigdurend zijn afgekocht zijn de appartementseigenaren gezamenlijk bevoegd om van de Erfverpachter te verlangen dat deze voor rekening van de appartementseigenaren meewerkt aan een overdracht om niet van de Bloot-eigendom aan de appartementseigenaren.*
7. *Indien de appartementseigenaren gebruik maken van hun recht de Bloot-eigendom terug te kopen op grond van dit artikel 6, dan dienen de appartementseigenaren het Appartementsrecht te aanvaarden in de staat waarin het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid zich op het moment van de (terug)levering van de Bloot-eigendom aan de appartementseigenaren bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande het Hoofdappartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid aan de appartementseigenaren verstrekken. De appartementseigenaren zullen de Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van (technische) gebreken aan de Gebruikseenheid en/of de Grond. De appartementseigenaren vrijwaren de Erfverpachter tegen en zullen 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 appartementseigenaren.*

Artikel 7. 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 de Gebruikseenheid.

Artikel 8. 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 en/of bijdragen als bedoeld in artikel 9 lid 5);*
 - d. *de verschuldigde Maandelijkse canon.*
6. *Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.*

Artikel 9. Lasten, herstellingen en belastingen

1. *Niettegenstaande het overigens in deze akte bepaalde verplicht de Erfpachter zich ten opzichte van de Erfverpachter tot nakoming van alle verplichtingen die de Erfverpachter heeft als eigenaar van het Appartementsrecht uit hoofde van het splitsingsreglement en deze verplichtingen als eigen verplichtingen te voldoen.*
2. *Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Hoofdappartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.*
3. *Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en*

milieuheffingen – die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Appartementsrecht - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als bloot eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

4. *De Erfpachter is (hoofdelijk) aansprakelijk voor de bijdrage(n) aan de (hoofd-) vereniging van eigenaars.
Alle bijdragen aan de (hoofd-)vereniging van eigenaars, zowel bestaande als toekomstige, waaronder begrepen bijdragen voor regulier en bijzonder onderhoud, herstel en wederopbouw en verzekeringspremies zijn voor rekening van de Erfpachter.
Indien de Erfpachter een bijdrage aan de (hoofd-)vereniging van eigenaars niet betaalt en de Erfverpachter door de (hoofd-)vereniging van eigenaars wordt verplicht tot betaling van deze bijdrage aan de vereniging van eigenaars, dan wordt de dan geldende maandcanon met vijf procent (5%) verhoogd met een afronding op hele centen naar boven, onverminderd de plicht van de Erfpachter tot vergoeding van deze bijdrage(n) aan de Erfverpachter als bedoeld in lid 5.*
5. *Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen, rechten en/of bijdragen als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.*

Artikel 10. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. *De bestemming van het Appartementsrecht is particuliere bewoning/gebruik ten behoeve van (particuliere) bewoning, een en ander in de ruimste zin van het woord.
Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Appartementsrecht geheel of gedeeltelijk langer dan één jaar ongebruikt te laten.*
2. *De Gebruikseenheid dient te voldoen aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
Indien ten tijde van de vestiging van het Erfpachtrecht de Gebruikseenheid (als onderdeel van het Gebouw) nog gebouwd of afgebouwd moet worden, is de Erfpachter verplicht tot het (doen) (af)bouwen van de Gebruikseenheid.*
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 de Gebruikseenheid voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen, zulks met inachtneming met het daaromtrent bepaalde in het splitsingreglement. Indien de vergadering van eigenaars niet tot herbouw besluit is het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing..*

- b. *Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwame 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 Gebruikseenheid 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 Gebruikseenheid (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 de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, 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 de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.*
Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.
- 7. *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 de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, 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.*
- 8. *Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder*

gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.

9. *Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht 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.*
10. *Het is Erfpachter niet toegestaan de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht (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.*
11. *Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht 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 de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht.*
12. *Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.*

Artikel 11. Verzekering

1. *Erfpachter is verplicht deel te nemen in de door of vanwege de (hoofd)vereniging van eigenaars afgesloten verzekering overeenkomstig het bepaalde in het splitsingsreglement. Indien een dergelijke verzekering niet is afgesloten is de Erfpachter verplicht de Gebruikseenheid op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter alsdan verplicht de Gebruikseenheid tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren.
De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse*

maatschappij.

2. *Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.*
3. *Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.*

Artikel 12. Verpanding verzekeringspenningen

1. *Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Gebruikseenheid 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 confirmeert zich ten aanzien van (de mogelijke) uitkering van verzekeringspenningen omtrent het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid. De Erfpachter zal daartoe de beschikbare gelden plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de (hoofd-)vereniging van eigenaars, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Erfverpachter. De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid dan voor maximaal het bedrag van de uitkering. De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in (zijn aandeel in) het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid niet geheel voldoende is, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.*
2. *Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de 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 13. 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 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 Afkoopfactor 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, 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 inschrijving 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 als **Bijlage C** aan deze 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 van een aangetekende brief met bericht van ontvangst.*
7. *Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:*
 - a. *het Appartementsrecht 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. *de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen;*
- g. *het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van het Appartementsrecht;*
- h. *het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Gebruikseenheid als bedoeld in artikel 10 lid 4 sub a.*
- i. *het Aandeel te wijzigen.*

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

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

Artikel 14. Verhuur

1. *Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter de Gebruikseenheid 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 de Gebruikseenheid;*
 - 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 Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot de Gebruikseenheid 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 15. 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.*
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 vierde lid van artikel 16 bepaalde – wordt uitgekeerd aan de gewezen appartementseigenaar.

De waarde van het appartementsrecht als in de vorige zin bedoeld is gelijk aan de verkoopprijs van het appartementsrecht op een door of vanwege de Erfverpachter te houden openbare veiling.

De Erfverpachter is gehouden om binnen zes maanden na de datum van de inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken.

Artikel 16. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. *Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de (volle) eigendom van het Appartementsrecht.*
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 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.

5. *Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.*

Artikel 17. Ontruiming

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

Artikel 18. Bescherming rechten hypotheekhouder

1. *De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van een houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht, kunnen slechts worden aangenomen door de mededeling van die hypotheekhouder aan de Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B waarvan een model als **Bijlage B** 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 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 15 die bij exploit moet geschieden.
Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 15 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.
2. *De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.*

Artikel 20. Verzuim. Boete

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

verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.

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

Erfverpachter kan de boete matigen.

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

Artikel 21. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid

1. *Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.*

Artikel 22. Geschillen

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Appartementsrecht is gelegen.

Artikel 23. Aantekening in openbare registers

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

Artikel 24. 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 25. 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 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 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*

rechtsoptvolgers 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 26. Slotbepalingen

1. *Ter zake van het Erfpachtrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter voor de eerste keer woonplaats op het adres, vermeld in de comparitie van deze akte. De Erfpachter kiest ten behoeve van Erfverpachter tevens woonplaats op het adres van het Appartementsrecht.*
 2. *Ter zake van de fiscale gevolgen van de onderhavige akte kiezen partijen woonplaats ten kantore van de Notaris.*
- h.** *De Akte van Wijziging Splitsing waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

"4. Afkoop canonverplichting/vaststelling maandelijkse canon

4.1. Vaststelling afkoop voor de Appartementsrechten

Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in de Erfpachtake waarin onder meer het navolgende woordelijk voorkomt:

"4.14 Afkoop canonverplichting

Verkoper koopt onder de opschortende voorwaarde van wijziging van de splitsing bij dezen de canonverplichting terzake het Erfpachtrecht af voor een bedrag van ad één miljoen drie honderd zeven en twintig duizend zeven en vijftig euro en twaalf eurocent (EUR 1.327.057,12), welke afkoop Koper bij dezen onder dezelfde opschortende voorwaarde aanvaardt.

De Maandelijkse canon wordt berekend door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van vier procent (4 %) en het resultaat daarvan te delen door twaalf maanden.

In verband met de afkoop wordt de Maandelijkse canon wordt de Maandelijkse canon berekend door de Grondwaarde te verminderen met het bedrag van de afkoop en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met vier procent (4 %), zodat de Maandelijkse canon als gevolg van de afkoop gelijk is aan drie duizend acht honderd negen euro en één en tachtig eurocent (EUR 3.809,81).

De wijze waarop de canonverplichting per appartementsrecht wordt vastgesteld zal blijken uit de akte van wijziging van splitsing."

Te dezen zij vermeld dat door de inschrijving van de onderhavige akte in de Openbare Registers de in voormeld citaat vermelde opschortende voorwaarde is vervuld.

In verband met het voormelde citaat stellen LFV1 en F&R bij dezen de canonverplichting terzake de Appartementsrechten vast.

Vooropgesteld dient te worden dat de maandelijkse canonverplichting terzake het Hoofdappartementsrecht wordt berekend door vermenigvuldiging van de Grondwaarde ad twee miljoen vier honderd zeventig duizend euro (EUR 2.470.000,00) met een rentepercentage van vier procent (4%) en het resultaat te delen door twaalf maanden, zodat de maandelijkse canon mitsdien bedraagt acht duizend twee honderd drie en dertig euro en drie en dertig eurocent (EUR 8.233,33).

Blijkens voormeld citaat wordt de canonverplichting afgekocht voor een bedrag van één miljoen drie honderd zeven en twintig duizend zeven en vijftig euro en twaalf eurocent (EUR 1.327.057,12) (de "Afkoopsom"). Te dezen wordt vastgesteld dat de Afkoopsom is verdeeld over de Appartementsrechten en zodanig dat is afgekocht de canonverplichting van:

- 1. Appartementsrecht 1 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 2. Appartementsrecht 2 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 3. Appartementsrecht 3 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 4. Appartementsrecht 4 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
- 5. Appartementsrecht 5 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 6. Appartementsrecht 6 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
- 7. Appartementsrecht 7 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
- 8. Appartementsrecht 8 zes en vijftig duizend een honderd negentig euro en een en zeventig eurocent (EUR 56.190,71);*
- 9. Appartementsrecht 9 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
- 10. Appartementsrecht 10 zes en vijftig duizend een honderd negentig euro en een en zeventig eurocent (EUR 56.190,71);*
- 11. Appartementsrecht 11 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 12. Appartementsrecht 12 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 13. Appartementsrecht 13 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 14. Appartementsrecht 14 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 15. Appartementsrecht 15 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 16. Appartementsrecht 16 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
- 17. Appartementsrecht 17 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);;*

18. *Appartementsrecht 18 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
19. *Appartementsrecht 19 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
20. *Appartementsrecht 20 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
21. *Appartementsrecht 21 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
22. *Appartementsrecht 22 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
23. *Appartementsrecht 23 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
24. *Appartementsrecht 24 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
25. *Appartementsrecht 25 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
26. *Appartementsrecht 26 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
27. *Appartementsrecht 27 voor een bedrag van: zes en vijftig duizend een honderd negentig euro en een en zeventig eurocent (EUR 56.190,71)*
28. *Appartementsrecht 28 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
29. *Appartementsrecht 29 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
30. *Appartementsrecht 30 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
31. *Appartementsrecht 31 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
32. *Appartementsrecht 32 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*
33. *Appartementsrecht 33 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
34. *Appartementsrecht 34 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
35. *Appartementsrecht 35 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
36. *Appartementsrecht 36 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
37. *Appartementsrecht 37 voor een bedrag van: nihil euro (EUR 0,00);*
38. *Appartementsrecht 38 voor een bedrag van: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (EUR 68.146,18);*

derhalve bedragende het totale bedrag van de afkoop één miljoen drie honderd zeven en twintig duizend zeven en vijftig euro en twaalf eurocent (EUR 1.327.057,12).

De hiervoor vastgestelde afkoopsom voor de individuele Appartementsrechten is gelijk aan de Grondwaarde Appartementsrecht voor dat betreffende Appartementsrecht.

De Grondwaarde Appartementsrecht wordt vastgesteld door de Grondwaarde ad twee miljoen vier honderd zeventig duizend euro (EUR 2.470.000,00) te vermenigvuldigen met de breukdelen van de individuele Appartementsrechten.

Blijkens de onderhavige akte is het Aandeel van de Appartementsrechten, voor wat betreft:

- *Appartementsrecht 1 tot en met Appartementsrecht 5 en Appartementsrecht 11 tot en met Appartementsrecht 24 en Appartementsrecht 30 tot en met Appartementsrecht 38: een honderd een en zeventig/zes duizend een honderd acht en negentigste (171/6.198e);*
- *Appartementsrecht 6 tot en met Appartementsrecht 10 en Appartementsrecht 25 tot en met Appartementsrecht 29: een honderd een en veertig/zes duizend een honderd acht en negentigste (141/6.198e).*

4.2. Vaststelling canon per appartementsrecht

Als hoofdregel geldt dat de Maandelijkse canon per appartementsrecht wordt vastgesteld door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met het breukdeel van het betreffende appartementsrecht en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met een percentage van, in het onderhavige geval, vier procent (4 %) en het resultaat daar weer van te delen door twaalf (12) maanden.

In verband met de voormelde afkoop wordt de Maandelijkse canon voor de individuele Appartementsrechten vastgesteld door de Grondwaarde Appartementsrechten te verminderen met de afkoopsom van het betreffende Appartementsrecht en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met voormeld percentage en het resultaat daar weer van te delen door twaalf (12) maanden.

In verband met de hiervoor in artikel 4.1 vermelde afkoop van de canonverplichting bedraagt de Maandelijkse canon, met ingang van heden voor:

1. *Appartementsrecht 1: nihil euro (EUR 0,00);*
2. *Appartementsrecht 2: nihil euro (EUR 0,00);*
3. *Appartementsrecht 3: nihil euro (EUR 0,00);*
4. *Appartementsrecht 4: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
5. *Appartementsrecht 5: nihil euro (EUR 0,00);*
6. *Appartementsrecht 6: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
7. *Appartementsrecht 7: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
8. *Appartementsrecht 8: nihil euro (EUR 0,00);*
9. *Appartementsrecht 9: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
10. *Appartementsrecht 10: nihil euro (EUR 0,00);*
11. *Appartementsrecht 11: nihil euro (EUR 0,00);*
12. *Appartementsrecht 12: nihil euro (EUR 0,00);*
13. *Appartementsrecht 13: nihil euro (EUR 0,00);*
14. *Appartementsrecht 14: nihil euro (EUR 0,00);*
15. *Appartementsrecht 15: nihil euro (EUR 0,00);*
16. *Appartementsrecht 16: nihil euro (EUR 0,00);*

17. *Appartementsrecht 17: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
18. *Appartementsrecht 18: nihil euro (EUR 0,00);*
19. *Appartementsrecht 19: nihil euro (EUR 0,00);*
20. *Appartementsrecht 20: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
21. *Appartementsrecht 21: nihil euro (EUR 0,00);*
22. *Appartementsrecht 22: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15)*
23. *Appartementsrecht 23: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
24. *Appartementsrecht 24: nihil euro (EUR 0,00);*
25. *Appartementsrecht 25: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
26. *Appartementsrecht 26: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
27. *Appartementsrecht 27: nihil euro (EUR 0,00);*
28. *Appartementsrecht 28: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
29. *Appartementsrecht 29: een honderd zeven en tachtig euro en dertig eurocent (EUR 187,30);*
30. *Appartementsrecht 30: nihil euro (EUR 0,00);*
31. *Appartementsrecht 31: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
32. *Appartementsrecht 32: nihil euro (EUR 0,00);*
33. *Appartementsrecht 33: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
34. *Appartementsrecht 34: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
35. *Appartementsrecht 35: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
36. *Appartementsrecht 36: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
37. *Appartementsrecht 37: twee honderd zeven en twintig euro en vijftien eurocent (EUR 227,15);*
38. *Appartementsrecht 38: nihil euro (EUR 0,00);*
Derhalve bedragende het totale bedrag van de Maandelijkse canon: drie duizend acht honderd negen euro en één en tachtig eurocent (EUR 3.809,81)."

- i. de Akte van Ondersplitsing Parkeren, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"AANBIEDINGSVERPLICHTING

1. *Iedere overdracht van de appartementsrechten met de indices 101 tot en met 193 bestaande uit de parkeerplaatsen, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: 'het appartementsrecht', kan slechts plaats hebben, nadat het appartementsrecht te koop is aangeboden op de wijze als hierna is bepaald.*
2. *De overdragende appartemenseigenaar – hierna ook te noemen:*

aanbieder- deelt aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, hierna ook te noemen: 'het bestuur' mede, dat hij zijn appartementsrecht wenst over te dragen;

3. *Binnen een week na ontvangst van het taxatierapport brengt het bestuur van de vereniging van eigenaars het aanbod ter kennis van de overige appartementseigenaars. Deze kennisgeving bevat de mededeling dat eventuele gegadigden binnen vier weken na ontvangst van het aanbod daarvan gebruik dienen te maken;*
4. *De appartementseigenaar, die het aangeboden appartementsrecht wil kopen, geeft daarvan binnen vier weken na ontvangst van het sub 4 bedoelde aanbod, kennis aan het bestuur;*

Geen gegadigden

5. *Indien het bestuur binnen de sub 4 genoemde termijn van vier weken van geen van de appartementseigenaren bericht heeft ontvangen, dat van het aanbod gebruik wordt gemaakt, geeft het bestuur hiervan onverwijld kennis aan de aanbieder; de aanbieder kan het appartementsrecht alsdan gedurende drie maanden vrijelijk overdragen. De aanbiedingsplicht herleeft, zodra genoemde termijn van drie maanden ongebruikt is verstreken.*

Eén gegadigde

6. *Ingeval één appartementseigenaar gegadigd is voor het aangeboden appartementsrecht, wordt- tenzij anders wordt overeen gekomen – de prijs van het appartement bepaald door een of meer onafhankelijke deskundigen die in gemeenschappelijk overleg tussen aanbieder en gegadigde zullen worden benoemd. Komen aanbieder en gegadigde niet tot overeenstemming dan zal de meest gerede partij aan de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector Kanton, de benoeming van drie onafhankelijke deskundige verzoeken.*
7. *Overdracht van het appartementsrecht vindt alsdan plaats binnen twee maanden na de sub 6 bedoelde vaststelling van de prijs, tegen gelijktijdige betaling daarvan;*

Meerdere gegadigden

8. *Ingeval twee of meer appartementseigenaars gegadigd zijn voor het aangeboden appartementsrecht zal de toewijzing geschieden door het bestuur van de vereniging middels loting;*
9. *De prijs wordt alsdan bepaald op de wijze als hiervoor onder 6 bepaald;*
10. *Overdracht van het appartementsrecht vindt alsdan plaats binnen twee maanden na de sub 9 bedoelde vaststelling van de prijs, tegen gelijktijdige betaling daarvan;*

Overigens

11. *De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken zolang het aanbod niet is aanvaard;*
12. *Alle kosten en rechten, betrekking hebbende op de juridische levering komen voor rekening van de verkrijger.*
13. *De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op die overdrachten ten aanzien waarvan alle appartementseigenaren hebben medegedeeld af te zien van de naleving van die bepalingen."*

Ten aanzien van voormelde aanbiedingsregeling wordt te dezen nog verwezen

naar het bepaalde in de Aankomsttitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Verkoper garandeert dat het bepaalde in voormelde aanbiedingsregeling ten aanzien van de verkoop van de Parkeerplaatsen in acht is genomen dan wel geen toepassing meer heeft en verklaart te dien aanzien dat de V.v.E. (Ondersplitsing) Parkeren heeft besloten tot wijziging van voormelde aanbiedingsregeling in dier voege dat ten aanzien van verkoop van een parkeerplaats in combinatie met een woning het bepaalde in voormelde aanbiedingsregeling geen toepassing meer zal vinden.

Verkoper garandeert dat de aanpassing van de aanbiedingsregeling zal worden ingeschreven in de Registers.

Indien en voorzover noodzakelijk verklaart Koper medewerking te verlenen aan voormelde wijziging van de aanbiedingsregeling."

Indien en voorzover noodzakelijk verklaart Koper medewerking te verlenen aan voormelde wijziging van de aanbiedingsregeling.

Voor zover in bovenvermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

12. Afstand hypotheekrecht

Koper verklaarde bij dezen onherroepelijk volmacht te verlenen aan alle medewerkers, werkzaam ten kantore van mij, notaris, om namens hem een aanbod tot afstanddoening van eventueel thans op het Verkochte rustende hypotheekrecht(en) ten laste van anderen dan Koper te aanvaarden en daartoe te compareren bij een akte van afstand van hypotheekrecht en verder al datgene meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

13. Overdrachtsbelasting/omzetbelasting

13.1. De Woning

Wegens de verkrijging van het Appartementsrecht Wonen is overdrachtsbelasting verschuldigd die is begrepen in het aan Verkoper verschuldigde terzake de verkrijging van de Woning.

Terzake de overdracht van het Appartementsrecht Wonen is geen omzetbelasting verschuldigd.

13.2. De Parkeerplaats

Het Appartementsrecht Parkeren is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968, in die zin dat de levering van het Verkochte plaatsvindt voor de eerste ingebruikname daarvan.

Mitsdien zal van rechtswege omzetbelasting verschuldigd zijn.

De omzetbelasting is begrepen in het aan Verkoper verschuldigde terzake de verkrijging van de Parkeerplaats.

Verkoper garandeert Koper dat het Verkochte voor en op heden niet in gebruik is genomen.

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

14. Volmacht bestuur V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen

De Koper verleent aan het bestuur van de V.v.E. (Ondersplitsing) Wonen

onherroepelijk volmacht tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van het Appartementsrecht en/of het Gebouw en/of de Grond, als vereist voor of in het kader van de ontwikkeling van het Gebouw en/of de Grond dan wel vereist door of vanwege de gemeente Eindhoven of andere publiekrechtelijke rechtsperso(o)n(en) of orga(a)n(en) daarvan en/of nutsbedrijf (nutsbedrijven), dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie;
- b. tot het zonodig wijzigen en/of aanvullen van de Akte van Wijziging Splitsing en de splitsingstekening, teneinde de Akte van Wijziging Splitsing en de splitsingstekening aan te passen aan de feitelijke situatie.
Indien en voor zover ten laste van het Appartementsrecht beperkte zakelijke rechten zijn gevestigd ten behoeve van derden, geeft de Verkrijger casu quo zijn opvolgende rechthebbende(n) van het Appartementsrecht bij het verlenen van de in dit artikel bedoelde volmacht tevens toestemming om voor en namens hem (hen) aan de betreffende beperkt zakelijk gerechtigde(n) medewerking te verzoeken voor al hetgeen ter zake van het in dit artikel bepaalde nodig of wenselijk mocht blijken te zijn.

Deze volmacht eindigt één (1) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.

De verplichting tot verlening van deze volmacht dient door de Koper bij wege van kettingbeding te worden opgelegd aan zijn opvolgende rechthebbende onder bijzondere titel van het Appartementsrecht.

De verplichting tot oplegging van dit kettingbeding eindigt één (1) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.

15. Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

16. Volmacht

Van de door de volmachtgever sub 1.a verleende volmacht blijkt uit een notariële akte van volmacht op veertien april tweeduizend tien verleden voor de waarnemer van voornoemde notaris Verlinden.

Van de door de volmachtgever sub 1.b verleende volmacht blijkt uit een notariële akte van volmacht op énéntwintig april tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Verlinden.

Van de volmacht aan de comparante sub 2 blijkt uit een notariële akte van volmacht op acht en twintig april tweeduizend tien voor mr. J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven, verleden.

17. Slotbepaling

De kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en Verkoper noch Koper kan daaraan enig recht ontlelen.

18. Slot

Deze akte is in minuut verleden te Eindhoven op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij,

notaris, ondertekend, om negentien uur vijftig
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.H.M.L.van Zutphen

De ondergetekende, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus van Zutphen, als waarnemer van mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris met plaats van vestiging Eindhoven, verklaart dat de betrokken onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) J.H.M.L.van Zutphen

Ondergetekende, mr. Jasper Henricus Martinus Lambertus van Zutphen, als waarnemer van mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris met plaats van vestiging Eindhoven, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-05-2010 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58256 nummer 146.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 2780FABDB9A0FB09A7A6E4DCFB17711C toebehoort aan Zutphen van Jasper Henricus Martinus Lambertus.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.