

52061/LM/DJ**LEVERING VAN EEN ERFPACHTRECHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT**

Heden, een en twintig december tweeduizend zeventien, verschenen te Eindhoven voor mij, mr. ALOISIA ANTONIA KOKX-VAN GLABBEEK, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Piet Henri Schäfer, notaris gevestigd te Eindhoven:

1. mevrouw Catharina Maria Croymans, woonplaats kiezende ten kantore van Schäfer Notarissen, gevestigd te 5611 LV Eindhoven, Ruusbroecstraat 28 en mede kantoorhoudende te 5673 RS Nuenen, Het Steenen Huys 34, geboren te Nijmegen op dertien mei negentienhonderd zesenzeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: mevrouw **Angelique Visser**, geboren te Gorinchem op achtentwintig mei negentienhonderddrieënnegentig (28-05-1993), paspoort nummer: NN20FJ064, wonende te 5491 JX Sint-Oedenrode, gemeente Meierijstad, Koninginnelaan 128 en ongehuwd, hierna te noemen: Verkoper; en
2. de heer **Martijn Ferdinand Hunsche**, geboren te Amersfoort op tien september negentienhonderdnegenentachtig (10-09-1989), paspoort nummer: NUPKJC2H0, wonende te 5627 BH Eindhoven, Médoclaan 40 en ongehuwd, (toekomstig adres: 5631 BA Eindhoven, Cassandraplein 5 07); hierna te noemen: Koper.

De comparanten verklaren:

Definities

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
Bloot-eigendom:
het Appartementsrecht belast met het Erfpachtrecht.
Erfpachtrecht:
het zakelijke recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten laste van het Appartementsrecht.
Erfpachtvoorwaarden:
de ten aanzien van het Erfpachtrecht geldende voorwaarden.
Erfverpachter:
de gerechtigde tot de Bloot-eigendom, zijnde Grondvermogen.
Grondaandeel:
het Aandeel (van het Appartementsrecht) in de Grond.
Grondvermogen:
Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300, ingeschreven in het handelsregister dossiernummer 34293787.
Grondwaarde:
de waarde van het Grondaandeel. Grondwaarde wordt vastgesteld door de (getaxeerde) waarde van de Grond te vermenigvuldigen met het Aandeel.
Maandelijkse canon:
de maandelijkse vergoeding die door de Koper moet worden betaald op grond van het Erfpachtrecht voor het gebruik van het Grondaandeel. De Maandelijkse canon wordt berekend door de waarde van het Grondaandeel te vermenigvuldigen met een rentepercentage en het resultaat daarvan te delen door twaalf (12) maanden.
2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper heeft blijkens een met koper op dertien november tweeduizend zeventien (13-11-2017) aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt het hierna te omschrijven verkochte.

REGISTERGOEDEREN

1. **het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Cassandraplein 5-07 te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A329,**
 - a. **uitmakende het een honderd een en zeventig/zes duizend een honderd acht en negentigste (171/6.198^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd met betrekking tot het appartementengebouw omfattende woningen gelegen op de eerste en tweede verdieping, bergingen in het souterrain, trappenhuis/technische ruimte, noodtrap en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein 5-01 tot en met 5-11 (doorlopend genummerd) en Muzenlaan 4 tot en met 16 (even nummers) en 16A te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A113;**
 - b. **welk laatstgemeld appartementsrecht A113 het een duizend een honderd acht en zeventig/tien duizendste (1.178/10.000^e) onverdeeld aandeel uitmaakt van de gemeenschap 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 te Eindhoven, ten tijde van de wijziging van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2101, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108, 2111, 2112, 2114 en 2116, groot acht en dertig centiaren, vier aren negentien centiaren, zestien aren vier en zestig centiaren, twee aren dertien centiaren, achttien aren zes en negentig centiaren, zes en twintig centiaren, twee aren zeven en zestig centiaren, drie aren acht en dertig centiaren, vier aren vier centiaren en vijf en negentig centiaren;**
2. **het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in het souterrain, kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A134,**
 - a. **uitmakende het een/drie en negentigste (1/93^e) onverdeeld aandeel in het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage omfattende drie en negentig parkeerplaatsen in het souterrain, hellingbaan en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein (ongenummerd) te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A110,**
 - b. **welk laatstgemeld appartementsrecht A110 het eenduizend driehonderd vijftien/tienduizendste (1.315/10.000^e) onverdeeld aandeel uitmaakt van de hiervoor sub 1.b. omschreven gemeenschap.**

hierna tezamen ook te noemen: "het Appartementsrecht".

LEVERING

Ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze van verkoper aanvaardt het zakelijk recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten laste van het appartementsrecht (hierna ook te noemen: "het verkochte").

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt **een honderd vijf duizend euro (€ 105.000,00)**. De koopprijs is door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

VOORGAANDE TITEL

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheeken 4 op vijftien mei tweeduizend zeventien (15-05-2017) in deel 70677 nummer 88 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor mij, notaris.

APPARTEMENTSRECHT

Op het verkochte is van toepassing:

- a. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, op acht en twintig juli negentienhonderd een en tachtig (28-07-1981) verleden voor Y.O. Donders, destijds notaris te Arnhem, bij afschrift ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Eindhoven in register Hypotheken 4 op

dertig juli negentienhonderd een en tachtig (30-07-1981) in deel 6469 nummer 73, bij welke akte ondermeer ontstonden de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A1 en A2;

- b. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte opheffing ondersplitsingen en wijziging hoofdsplitsing, op een en twintig december tweeduizend zes (21-12-2006) verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op twee en twintig december tweeduizend zes (22-12-2006) in deel 51311 nummer 74, bij welke akte ondermeer ontstonden de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A110 en A113;
- c. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten (waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A110 werd ondergesplitst), op twee en twintig december tweeduizend zes (22-12-2006) verleden voor voornoemde notaris Schäfer, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op twee en twintig december tweeduizend zes (22-12-2006) in deel 51311 nummer 75, bij welke akte ondermeer ontstond het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A134;
- d. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte wijziging bepalingen ondersplitsing A110 parkeergarage, op vijftien februari tweeduizend dertien (15-02-2013) verleden voor voornoemde notaris Schäfer, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op vijftien februari tweeduizend dertien (15-02-2013) in deel 62577 nummer 15, bij welke akte het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A134 ongewijzigd is;
- e. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte van ondersplitsing in appartementsrechten (waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A113 werd ondergesplitst), op vier maart tweeduizend acht (04-03-2008) verleden voor een voornoemde notaris Schäfer, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op vier maart tweeduizend acht (04-03-2008) in deel 53994 nummer 151;
- f. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte van levering onder voorbehoud van erfpacht van een hoofdappartementsrecht en aanpassing van een splitsing (waarbij het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A113 werd hersplitst), op vier mei tweeduizend tien (04-05-2010) verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Verlinden, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op zes mei tweeduizend tien (06-05-2010) in deel 58001 nummer 49;
- g. het reglement zoals dat is vastgesteld bij akte van wijziging splitsing, op vier mei tweeduizend tien (04-05-2010) verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Verlinden, bij afschrift ingeschreven in voormeld openbaar register 4 op zes mei tweeduizend tien (06-05-2010) in deel 58001 nummer 50, bij welke akte ondermeer ontstond het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie K nummer 1403 A329.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Eindhoven gevestigde verenigingen:

- I. blijktens voormelde akte (deel 51311 nummer 74): 'Vereniging van Eigenaars Cassandraplein te Eindhoven';
- II. blijktens voormelde akte (deel 62577 nummer 15): 'Vereniging van Eigenaars parkeergarage Cassandraplein te Eindhoven';
- III. blijktens voormelde akte (deel 58001 nummer 50): 'Vereniging van Eigenaars Cassandraplein/Muzenlaan te Eindhoven'.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde verenigingen van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de verenigingen, alsmede uit de reglementen van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

1. De verkoper verklaart dat voormelde verenigingen van eigenaars functioneren.
2. Voormelde verenigingen van eigenaars hebben een reservefonds.
In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van de verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van voormelde verenigingen van eigenaars.
3. Voormelde verenigingen van eigenaars I. en III. worden geadministreerd door: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MVGM Vastgoedmanagement B.V., kantoorhoudende te Rijswijk.

Voormelde verenging van eigenaars II. wordt geadministreerd door: de heer C. van Kammen, wonende te Eindhoven

4. Twee (2) verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan deze akte gehecht, uit deze verklaringen blijken de bijdragen waarvoor koper aansprakelijk is alsmede de omvang van de reservefondsen.

BEPALINGEN

Koper en Verkoper verklaarden dat zij de Koopovereenkomst en de levering onder meer zijn aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper.

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel 2

1. Verkoper levert aan Koper het Erfpachtrecht, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding, of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens het door Verkoper te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht voor onbepaalde tijd onder de hierna genoemde erfpachtvoorwaarden, alsmede eventuele erfdienstbaarheden;
 - d. er zijn aan Verkoper geen andere erfdienstbaarheden bekend dan die hierna zijn omschreven;
 - e. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, anders dan die hierna zijn omschreven;
 - f. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan die hierna zijn omschreven.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het Koopcontract, behoudens normale slijtage.
3. 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.
 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 deze 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.

Risico

Artikel 3

Het risico van het Verkochte gaat over bij het ondertekenen van deze akte, zulks met inachtneming van het bepaalde in de Erfpachtvoorwaarden.

Baten en lasten

Artikel 4

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper, zulks met inachtneming van het bepaalde in de Erfpachtvoorwaarden.
2. Voorzover Koper bij statuten, reglement of vergaderingsbesluit aansprakelijk is of wordt gesteld voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen terzake het Verkochte die in het/de lopende en/of voorafgaande kalenderja(a)r(en) opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht Verkoper zich deze bijdragen te voldoen.

Garanties/verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert/verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik overgedragen, leeg, ontruimd, met uitzondering van de meeverkochte roerende zaken, en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht op wederinkoop, huurkoop of leasing;
5.
 - a. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - b. door de vereniging van eigenaars zijn geen besluiten genomen die een aanzienlijke verzwarende van de bijdrage aan die vereniging of een aanvullende bijdrage aan die vereniging tot gevolg hebben; het is aan verkoper niet bekend dat een zodanig besluit bij of in opdracht van het bestuur van de vereniging van eigenaars in voorbereiding is;
 - c. er is geen achterstand in de betaling van vervallen termijnen aan de vereniging van eigenaars;
 - d. de vereniging van eigenaars heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen de verzekering en de administratie, daarvan;
 - e. voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het registergoed die in het lopende of voorafgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdrage te voldoen en vrijwaart hij hierbij koper terzake.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog gegarandeerd/verklaard dat, casu quo garandeert/verklaart bij deze dat:

6. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen naar behoren functioneren en dat het gebruik daarvan door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze is beperkt;
7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
9. aan verkoper is niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
10. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
11. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
12. het verkochte heden rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en dat het verkochte aansluiting heeft op het kabeltelevisienet en rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg heeft op de wijze als ter plaatse blijkt.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 12 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tank(s)/asbest

Artikel 6

1. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig.
2. Aan verkoper is niet bekend:

- a. dat in het verkochte asbest is verwerkt;
- b. dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

ERFPACHTRECHT

Verkoper verklaart nog het navolgende:

1. Het Erfpachtrecht is gevestigd bij gemelde akte (deel 58001 nummer 49) voor onbepaalde tijd.
2. De ten aanzien van het Erfpachtrecht geldende Erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen in de Erfpachtake en voorts woordelijk opgenomen in deze akte.
3. De in de Erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: particuliere bewoning.
4. Terzake het tot het Erfpachtrecht behorende gebruik van het Grondaandeel is de Maandelijkse canon verschuldigd.
5. De Maandelijkse canon wordt ieder jaar op een januari aangepast aan het prijsinflatiecijfer, overeenkomstig het bepaalde in de Erfpachtvoorwaarden.
6. De Maandelijkse canon per de datum van de Erfpachtake is berekend door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met een rentepercentage (hierna: het "**Canonpercentage**") en het resultaat daarvan te delen door twaalf (12) maanden.
De Grondwaarde bedraagt: acht en zestig duizend een honderd zes en veertig euro en achttien eurocent (€ 68.146,18).
Het Canonpercentage bedraagt per de datum van de Erfpachtake vier procent (4 %).
De jaarlijkse canon bedraagt derhalve drie duizend twee en zeventig euro en twee en zeventig eurocent (€ 3.072,72).
De Maandelijkse canon bedraagt derhalve: twee honderd zes en vijftig euro en zes eurocent (€ 256,06).
7. De in de Erfpachtvoorwaarden vermelde Terugkoopfactor is berekend door het cijfer 1 te delen door het Canonpercentage.

Erfpachtvoorwaarden

Ten aanzien van de Erfpachtvoorwaarden wordt te dezen verwezen naar de Erfpachtake waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

"4.14. Erfpachtvoorwaarden

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.

Voorvoemde 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 maanbasis) 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 twaalfde procent (1,2 %).
In formule: $(A \times B) \times (C + 1,2\%) = \text{aangepaste Maandelijkse canon.}$
3. De ten tijde van een in artikel 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 af-koopprijs 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 tweestiende 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 afkoop-recht 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 Hoofdappartementenrecht 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 Hoofdappartementenrecht 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 Maandelijke 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 om-trent bestemming, het gebruik en het onderhoud van de Gebruiks-eenheid;*
 - 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 appartements-eigenaar te vergoeden, na aftrek van al hetgeen de Erfverpachter van de gewezen appartements-eigenaar 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 appartements-eigenaar.
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 rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.*

Artikel 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.*

(einde citaat)

Voor zover in de Erfpachtvoorwaarden verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper heeft de in de Erfpachtvoorwaarden voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.

Voor zover de Erfpachtvoorwaarden rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 58316 nummer 65), waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

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 hypotheek 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 hypotheekkantore 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 gekwet; 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 hypotheek 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 overbouw, 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 appartementsrecht 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 Aankomsttitel, 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 "techniekruijmt") 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.

enzovoorts

- 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 zijn 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 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 appartementseigenaar – 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.

Één 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 die 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.

(einde citaat)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht, verstrekt door voornoemde mevrouw A. Visser, blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Schäfer Notarissen werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper heeft een definitief energielabel aan koper overhandigd.

OMZETBELASTING EN OVERDRACHTSBELASTING

1. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
2. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend overeenkomstig en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 lid 1 WBR juncto artikel 2 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer ("**Uitvoeringsbesluit WBR**"). Ingevolge het bepaalde in artikel 11 lid 1 WBR bedraagt de grondslag waarover terzake van de verkrijging van het Erfpachtsrecht overdrachtsbelasting is verschuldigd de waarde van het Erfpachtsrecht, vermeerderd met de (gekapitaliseerde) waarde van de canon. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 Uitvoeringsbesluit WBR wordt de waarde van de canon bepaald op basis van de Bijlage bij het Uitvoeringsbesluit WBR. De op de datum van vestiging verschuldigde overdrachtsbelasting is berekend als volgt:

De koopprijs van het Erfpachtsrecht bedraagt: een honderd vijf duizend euro (€ 105.000,00). Deze koopprijs wordt voor de berekening van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde van de canon. Het Erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd mitsdien bedraagt de gekapitaliseerde waarde van de canon op de voet van de Bijlage bij het Uitvoeringsbesluit WBR zeventien (17) maal de ter zake van het Erfpachtrecht verschuldigde jaarcanon. Uit vorenbedoelde besluit kan worden afgeleid dat de kapitalisatiefactor van zeventien (17) staat tegenover een periode van een en vijftig drie en dertig/honderdste jaar (51,33) jaar, welke periode, alsmede elke grotere periode, voor de toepassing van dat besluit als een oneindig lange periode wordt beschouwd. De Maandelijkse canon op heden bedraagt twee honderd zes en vijftig euro en zes eurocent (€ 256,06). In letter f van de Bijlage bij het Uitvoeringsbesluit WBR is gesteld dat een canon tot een onzeker jaarlijks bedrag gelijk wordt gesteld met het geschatte gemiddelde jaarlijkse bedrag. Aangezien het Erfpachtrecht voor onbepaalde tijd is gevestigd, de jaarcanon jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer en nooit lager kan zijn dan de in het voorafgaande jaar verschuldigde canon en de toekomstige stijging van de canon in redelijkheid op tenminste een negen/tiende procent (1,9 %) per jaar kan worden gesteld (zijnde het gemiddelde consumentenprijsindexcijfer in de afgelopen twintig jaar) bedraagt de gemiddelde (geschatte) jaarlijkse canon over vorenbedoeld periode van eenenvijftig komma drieëndertig (51,33) jaar: twee duizend zeven honderd zes en zestig euro en zeven en negentig eurocent (€ 2.766,97), zodat de gekapitaliseerde waarde van de erfpacht bedraagt zeventien (17) maal dat bedrag, ofwel een bedrag van zeven en veertig duizend acht en dertig euro en vier en vijftig eurocent (€ 47.038,54). In de vorenstaande berekening is rekening gehouden met de herziening van de canon op de datum gelegen dertig jaar na vestiging van het Erfpachtrecht waarbij gesteld wordt dat de reële rente per de datum van de herziening gelijk is aan de reële rente per heden. Het Canonpercentage op de datum van laatste wijziging van het Erfpachtrecht bedroeg vier procent (4 %).

Met inachtneming van het bepaalde in de erfpachtvoorwaarden wordt voor de berekening van de gekapitaliseerde waarde van de canon het Canonpercentage per de datum van de herziening gesteld op vijf twee/tiende procent (5,2 %), welk percentage is vastgesteld op de (hiervoor in deze akte genoemde) reële rente per de datum van de herziening ad nihil (0 %) met de in de erfpachtvoorwaarden genoemde opslag ad één twee/tiende procent (1,2 %) procent. Op basis van het vorenstaande is de grondslag voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting in beginsel gelijk aan de koopprijs van het Erfpachtrecht vermeerderd met gemelde gekapitaliseerde waarde van de canon, derhalve een honderd vijf duizend euro (€ 105.000,00) vermeerderd met zeven en veertig duizend acht en dertig euro en vier en vijftig eurocent (€ 47.038,54), zijnde een bedrag groot één honderd twee en vijftig duizend acht en dertig euro en vier en vijftig eurocent (€ 152.038,54).

De heffingsgrondslag minus het aandeel van het verkochte in het reserve- en/of onderhoudsfonds van de verenigingen van eigenaars ad drie duizend acht honderd negentig euro en zestien eurocent (€ 3.890,16) bedraagt één honderd acht en veertig duizend één honderd acht en veertig euro en acht en dertig eurocent (€ 148.148,38), welk bedrag voor wat betreft de heffingsgrondslag wordt afgerond op één honderd acht en veertig duizend één honderd euro (€ 148.100,00).

Op grond van het vorenstaande is terzake van de verkrijging van het Erfpachtrecht derhalve twee procent (2 %) overdrachtsbelasting verschuldigd over één honderd acht en veertig duizend één honderd euro (€ 148.100,00), te weten **twee duizend negen honderd twee en zestig euro (€ 2.962,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en Koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

SLOT AKTE

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden ter plaatse en op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud daarvan te hebben kennis genomen, te zijn gewezen op de gevolgen die voor de partijen uit de akte voortvloeien en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur. (Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

w.g. Mr. A.A. Kokx-van Glabbeek

Ondergetekende, mr. A.A. Kokx-van Glabbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr Piet Henri Schäfer, notaris gevestigd te Eindhoven, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

w.g. Mr. A.A. Kokx-van Glabbeek

Ondergetekende, mr. Aloisia Antonia Kokx-van Glabbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr Piet Henri Schäfer, notaris gevestigd te 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 21-12-2017 om 14:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72240 nummer 74.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6DA6DE5035818E4A31B6590C63C6F003 toebehoort aan Aloisia Antonia Kokx - van Glabbeek.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.