

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2017J44052VE

Heden, twee februari tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr Jan Albert Meijer, notaris te Helmond:

1. mevrouw **Angela Vliegen**, geboren te Geldrop op vijftwintig mei negentienhonderdzesentachtig, zich identificerende met haar Nederlandse rijbewijs, met kenmerk 5941343081, uitgegeven te Eindhoven, op zestien maart tweeduizend vijftien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5685 JW Best, Rogvelden 52; hierna te noemen: "verkoper";
- en
2. mevrouw **Lisa Monika Elisabeth Catharina Huijbers**, geboren te Wrzesnia, Polen op vier november negentienhonderdachtentachtig, zich identificerende met haar Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IUFHHKP93, uitgegeven te Deurne, op veertien februari tweeduizend dertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 5757 AL Liessel, Hoofdstraat 125; hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op twee januari tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging in het souterrain op de eerste verdieping gelegen te 5631 BA EINDHOVEN, Cassandraplein 5 04, kadastraal bekend gemeente WOENSEL, sectie K, complexaanduiding 1403, appartementsindex 308,**
- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in het souterrain gelegen te EINDHOVEN, Cassandraplein, kadastraal bekend gemeente WOENSEL, sectie K, complexaanduiding 1403, appartementsindex 117,**

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweeëntachtigduizend vijfhonderd euro (€ 82.500,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL**NADERE OMSCHRIJVING VERKOCHTE**

Het verkochte omvat:

- a. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging in het souterrain op de eerste verdieping gelegen te 5631 BA EINDHOVEN, Cassandraplein 5 04, kadastraal bekend gemeente WOENSEL, sectie K, complexaanduiding 1403, appartementsindex 308,** uitmakende het eenhonderdeenenzeventig/zesduizendeenhonderdachtennegentigste (171/6.198) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht, dat voor onbepaalde tijd

is gevestigd op het (hoofd)appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van 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 5-01 tot en met 5-38 te Eindhoven, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K complexaanduiding 1403, appartementsindex 113, uitmakende het eenduizendeenhonderdachtenzeventig / tienduizendste (1.178/10.000) onverdeeld aandeel in de commerciële ruimten, een medisch centrum, negentien (19) maisonnettes, zestig (60) woningen in twee (2) woontorens, een parkeergarage met drieënnegentig (93) parkeerplaatsen, bergingen en verder toebehoren, met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend Cassandraplein 5-01 tot en met 5-11 en Muzenlaan 4 tot en met 16 (even nummers) en 16A te Eindhoven, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummers:

- 2101, groot achtendertig centiare (38 ca);
- 2102, groot vier are en negentien centiare (4 a 19 ca);
- 2103, groot zestien are en vierenzestig centiare (16 a 64 ca);
- 2105, groot twee are en dertien centiare (2 a 13 ca);
- 2106, groot achttien are en zesennegentig centiare (18 a 96 ca);
- 2108, groot zesentwintig centiare (26 ca);
- 2111, groot twee are en zevenenzestig centiare (2 a 67 ca);
- 2112, groot drie are en achtendertig centiare (3 a 38 ca);
- 2114, groot vier are en vier centiare (4 a 4 ca);
- 2116, groot vijfennegentig centiare (95 ca);

- b. **het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats in het souterrain gelegen te EINDHOVEN, Cassandraplein, kadastraal bekend gemeente WOENSEL, sectie K, complexaanduiding 1403, appartementsindex 117,**

uitmakende het één / drieënnegentigste (1/93) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de parkeergarage omvattende drieënnegentig (93) parkeerplaatsen in het souterrain, hellingbaan en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Cassandraplein (ongenummerd) te Eindhoven, ten tijde van de ondersplitsing kadastraal bekend als gemeente Woensel, sectie K nummer 1403A-110, uitmakende het eenduizenddriehonderdvijftien/tienduizendste (1.315/10.000) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder a. laatst gemelde gemeenschap;

- c. het medegebruik van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten overeenkomstig de bestemming daarvan.

RESERVEFONDS

In de koopprijs is begrepen het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten opgave van/namens het bestuur van die vereniging. Uit de opgave blijkt voorts het bedrag dat verkoper op heden aan de vereniging van eigenaars schuldig is.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag van eenduizend vijfhonderdvierennegentig euro (€ 1.594,00), alsmede dat de roerende zaken zijn gewaardeerd op nihil.
3. De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs. Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Volgens opgave door het bestuur van na te melden vereniging van eigenaren bedraagt het aandeel in het saldo van het reserve-fonds (voor het

woonappartement) conform de laatste balans tweeduizend zevenhonderdnegenentachtig euro en veertien eurocent (€ 2.789,14), en (voor de parkeerplaats) negenhonderdvierendertig euro en vierentachtig eurocent (€ 934,84).

Daarnaast wordt nog vermeld dat de heffingsgrondslag bestaat uit de tegenprestatie, verhoogd met de gekapitaliseerde waarde van de canon, zulks conform het gestelde in artikel 11 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. De gekapitaliseerde waarde van de canon bedraagt eenenvijftigduizend vierhonderdnegenenvijftig euro (€ 51.459,00).

3. Volgens opgaaf van koper is aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag ad tweeduizend zeshonderdvier euro (€ 2.604,00).

De overdrachtsbelasting is berekend naar een tarief van twee procent (2%).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op de derdengelden – rekening van AKTIE Notarissen Maas en Peelland ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn op heden verrekend.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de voormelde koopprijs en zakelijke lasten.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg de eigendom van het verkochte, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf november tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 59069, nummer 94 van een afschrift van een akte van levering - hierna ook genoemd: "**aankomsttitel**" - op vier november daarvoor verleden voor een plaatsvervanger van mr J.F. Verlinden, notaris te Eindhoven.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, welke aan deze akte zal worden gehecht, waaronder:

Artikel 1

Kosten

Alle kosten van de levering en overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden, waarvan de aan verkoper bekende hierna worden vermeld;
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en ontruimd, vrij van huur en andere gebruiksrechten en feitelijk gebruik door derden. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het sluiten der koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 3

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

De feitelijke levering - de aflevering - van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Vorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Verrekening canon

Artikel 7

De canon bedraagt thans tweehonderdtweeënvijftig euro en achtentwintig cent (€ 252,28) per maand. De canon is eveneens vanaf heden voor rekening van koper. Bij het passeren van deze akte is dit aandeel op gelijke wijze als de koopprijs door koper aan verkoper voldaan, waarvoor verkoper aan koper kwijting verleent.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel 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.

OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. een akte van transport op drie maart negentienhonderd drieëntachtig verleden voor J.W.H. van der Staak, destijds notaris te Eindhoven, van welke akte op zeven maart negentienhonderd drieëntachtig een afschrift is ingeschreven ten kantore van nagemelde Dienst in deel 6822 nummer 59 van register Hypotheken 4, in welke akte woordelijk staat vermeld:

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

A. *“enzovoorts*

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

1. “enzovoorts

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

B. *de hiervoor onder A aangehaalde akte houdende de Algemene Verkoopvoorwaarden 1981 van de gemeente Eindhoven de dato een februari negentienhonderd twee en tachtig (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 of op danwel bij de op de verkochte grond of op danwel bij de op de verkochte grond te stichten bebouwing kabels en/of een gemeenschappelijk antenne worden aangebracht hetzij deze zelf aan te brengen een en ander voor radio- en televisieontvangst alles met daarbij behorende apparatuur en geleidingen; in dat geval is het de koper verboden afzonderlijke 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 bepaling en de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden rechtstreeks ten opzichte van de gemeente op zich neemt, voor zover deze niet zijn uitgewerkt of gekweten; de koper is verplicht deze bedingen namens de gemeente te accepteren of te doen accepteren. In het geval van vervreemding, met name de eigendomsoverdracht danwel vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, blijft de koper hoofdelijk met de hem opvolgende verkrijger verbonden.”

enzovoorts.

"13. a. De koper is bij overtreding van het geheel of een gedeelte van de algemene verkoopvoorwaarden of van de eventueel in het verkoopbesluit opgenomen bijzondere voorwaarden in gebreke een maand nadat hem een daartoe strekkend schrijven van burgemeester en wethouders is toegezonden dan wel (ter keuze van burgemeester en wethouders) een maand na een hem uit te brengen deurwaardersexploït."

enzovoorts.

*"c. Burgemeester en wethouders behouden zich het recht voor om in geval van nietnakoming 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 levering op dertien februari tweeduizend drie verleden voor mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam, van welke akte op zeventien februari tweeduizend drie een afschrift is ingeschreven in deel 40002 nummer 153 van register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst te Eindhoven, in welke akte 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 Verzekeringkamer.*

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) opslag tanks, 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 levering op een en twintig december tweeduizend zes verleden voor “mr P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, van welke akte op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in deel 51320 nummer 8 van register Hypotheken 4 ten kantore van voormelde Dienst, in welke akte 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, handelend als gemeld en de comparante sub 2 ten deze mede handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Corio Nederland Retail B.V. voornoemd – van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht –:

- a. *ten laste van de bij de gemeente in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2109 en 2113, zoals met lichtgrijs raster met lijnarcering en GBD-nummers 06.008.00.005 tot en met 06.008.00.009 is aangegeven op voormelde situatietekening GR-78040 en ten behoeve van een gedeelte van het verkochte, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2106, 2108, 2111 en 2112, de erfdienstbaarheid van overbouwning, en*
 - b. *ten laste van de bij de gemeente in eigendom verblijvende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 1586, 2109 en 2113, zoals met lichtgrijs raster met kruisarcering is aangegeven op voormelde situatietekening GR-78040 en ten behoeve van bij koper en Corio Nederland Retail B.V. voornoemd in eigendom toebehorende percelen, kadastraal bekend als gemeente Woensel sectie K nummers 2103 en 2115, de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en vervangen van luifels."*
- E. de akte van (wijziging) hoofdsplitsing en levering op eenentwintig december tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Schäfer, van welke akte een afschrift op tweeëntwintig december tweeduizend vijftien is ingeschreven in deel 51311 nummer 74 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, 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 akte van levering, waarbij het appartementsrecht gemeente Woensel sectie K nummer 1403A-113 in eigendom werd overgedragen, op vier mei tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Verlinden, zes mei daarna ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 58001 nummer 49, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
- "Kwalitatieve verplichtingen**
Artikel 20.
1. *Koper dient te dulden dat zich in de tot het Appartementsrecht Wonen behorende op de begane grond gelegen gemeenschappelijke ruimte, (betreffende de ruimte die op de splitsingstekening is aangeduid als "techniekruimte") en in de ruimte waar de tot de Appartementsrechten Wonen behorende bergingen zijn gelegen, buizen en/of leidingen bevinden welke mogelijkerwijs (uitsluitend) dienstbaar zijn aan de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindices 110 en/of 111 en/of 112 en/of 114 en/of 115. Koper en Verkoper komen overeen dat deze verplichting tot dulden bij deze bij wege van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 248 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper aan Koper opgelegd, welke verplichting door Verkoper bij dezen wordt aanvaardt.*
 2. *Koper dient te dulden dat zich aan de galerij en zijgevel ter plekke van het appartementsrecht met index 269 een afvoerpijp bevindt van de ondergelegen horeca/winkelruimte, zijnde het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Woensel sectie K complexaanduiding 1403-A appartementsindex 115. Koper en Verkoper komen overeen dat deze verplichting tot dulden bij deze bij wege van kwalitatieve verplichting als*

bedoeld in artikel 24 8 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 appartementsrechten met indices 307 en 326."

- H. de akte van levering onder voorbehoud van het zakelijk recht van erfpacht inzake het appartementsrecht gemeente Woensel sectie K nummer 1403A-113 op vier mei tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Verlinden, zes mei daarna ingeschreven in register Hypotheken 4, deel 58001 nummer 49, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT

Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoefte 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 - 15 -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 recht geeft in de gemeenschap. De vereniging van eigenaars is op grond van het bepaalde in artikel 5:115 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk voor verschuldigde canon.

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

Artikel 4 Jaarlijkse verhoging canon

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

Artikel 5. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de Maandelijkse canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht aangepast aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijkse canon op grond van dit artikel 5.
2. De in artikel 5 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse canon wordt berekend door de Maandelijkse canon (op hele maandbasis) voor de aanpassing (**“A”**) te vermenigvuldigen met de Afkoopfactor die geldt in de periode vóór de aanpassing (**“B”**) en vervolgens het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de som van de

dan geldende reële rente ("C") en een opslag van een en tweestiende procent (1,2 %).

In formule: $(A \times B) \times (C + 1,2\%) = \text{aangepaste Maandelijks canon.}$

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 Maandelijks canon conform artikel 5 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 5 het recht om de canonverplichting terzake het appartementsrecht eeuwigdurend af te kopen.

Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van afkoop een schriftelijke mededeling te doen. De afkoopprijs voor de betreffende Erfpachter wordt berekend door de Maandelijks 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 Maandelijks 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 Maandelijks 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 afkooprecht gebruik heeft gemaakt zijn appartementsrecht overdraagt zullen de leden 4 en 5 als kwalitatieve rechten overgaan op zijn rechtsopvolger(s). De Erfverpachter is verplicht om bij overdracht van de bloot-eigendom zijn verplichtingen indien en voorzover noodzakelijk op te leggen aan zijn rechtsopvolgers een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van deze erfpachtvoorwaarden.*
 6. *Ingeval van splitsing van het Erfpachtrecht in appartementsrechten en op voorwaarde dat de canonverplichtingen ten aanzien van alle appartementsrechten eeuwigdurend zijn afgekocht zijn de appartementseigenaren gezamenlijk bevoegd om van de Erfverpachter te verlangen dat deze voor rekening van de appartementseigenaren meewerkt aan een overdracht om niet van de Bloot-eigendom aan de appartementseigenaren.*
 7. *Indien de appartementseigenaren gebruik maken van hun recht de Blooteigendom terug te kopen op grond van dit artikel 6, dan dienen de appartementseigenaren het Appartementsrecht te aanvaarden in de staat waarin het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid zich op het moment van de (terug)levering van de Bloot-eigendom aan de appartementseigenaren bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande het Hoofdappartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid aan de appartementseigenaren verstrekken. De appartementseigenaren zullen de Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van (technische) gebreken aan de Gebruikseenheid en/of de Grond. De appartementseigenaren vrijwaren de Erfverpachter tegen en zullen haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Gebruikseenheid en/of de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Gebruikseenheid en/of de Grond. Alle kosten terzake de terugkoop van de Bloot-eigendom, als hiervoor bedoeld, daaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de appartementseigenaren.*

Artikel 7. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijkse canon

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

Artikel 8. Betaling

1. *Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.*
2. *Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.*
3. *Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.*
4. *Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.*
5. *Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:*
 - a. *de verschuldigde boetes;*
 - b. *de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;*
 - c. *andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft (waaronder begrepen, doch niet uitsluitend, lasten, herstellingen, belastingen of rechten en/of bijdragen als bedoeld in artikel 9 lid 5);*
 - d. *de verschuldigde Maandelijkse canon.*
6. *Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.*

Artikel 9. Lasten, herstellingen en belastingen

1. *Niettegenstaande het overigens in deze akte bepaalde verplicht de Erfpachter zich ten opzichte van de Erfverpachter tot nakoming van alle verplichtingen die de Erfverpachter heeft als eigenaar van het Appartementsrecht uit hoofde van het splitsingsreglement en deze verplichtingen als eigen verplichtingen te voldoen.*
2. *Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Hoofdappartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.*
3. *Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen – die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Appartementsrecht - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als bloot eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.*
4. *De Erfpachter is (hoofdelijk) aansprakelijk voor de bijdrage(n) aan de (hoofd-)vereniging van eigenaars. Alle bijdragen aan de (hoofd-)vereniging van eigenaars, zowel bestaande als toekomstige, waaronder begrepen bijdragen voor regulier en bijzonder onderhoud, herstel en wederopbouw en verzekeringspremies zijn voor rekening van de Erfpachter. Indien de Erfpachter een bijdrage aan de (hoofd-)vereniging van eigenaars niet betaalt en de Erfverpachter door de (hoofd-)vereniging van eigenaars wordt verplicht tot betaling van deze bijdrage aan de vereniging van eigenaars, dan wordt de dan geldende maandcanon met vijf procent (5%) verhoogd met een afronding op hele centen naar boven, onverminderd de plicht van de Erfpachter tot vergoeding van deze bijdrage(n) aan de Erfverpachter als bedoeld in lid 5.*

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

Artikel 10. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. De bestemming van het Appartementsrecht is particuliere bewoning/gebruik ten behoeve van (particuliere) bewoning, een en ander in de ruimste zin van het woord. Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Appartementsrecht geheel of gedeeltelijk langer dan één jaar ongebruikt te laten.
2. De Gebruikseenheid dient te voldoen aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Indien ten tijde van de vestiging van het Erfpachtrecht de Gebruikseenheid (als onderdeel van het Gebouw) nog gebouwd of afgebouwd moet worden, is de Erfpachter verplicht tot het (doen) (af)bouwen van de Gebruikseenheid.
3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.
4.
 - a. Erfpachter moet de Gebruikseenheid voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen, zulks met inachtneming met het daaromtrent bepaalde in het splitsingreglement. Indien de vergadering van eigenaars niet tot herbouw besluit is het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.
 - b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan - waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – niet met bekwame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijkse canon met tien procent (10%) te verhogen.
 - c. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.
 - d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Gebruikseenheid is de Erfpachter in verzuim en is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Gebruikseenheid (de "**Herbouw en/of Herstelkosten**"). De Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erfverpachter aan te wijzen deskundige.
5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.

6. *Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.*
7. *Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.*
8. *Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.*
9. *Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.*
10. *Het is Erfpachter niet toegestaan de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.*
11. *Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht.*
12. *Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het de Grond casu quo het Gebouw casu quo de Gebruikseenheid casu quo het Appartementsrecht, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.*

Artikel 11. Verzekering

1. *Erfpachter is verplicht deel te nemen in de door of vanwege de (hoofd)vereniging van eigenaars afgesloten verzekering overeenkomstig*

het bepaalde in het splitsingsreglement. Indien een dergelijke verzekering niet is afgesloten is de Erfpachter verplicht de Gebruikseenheid op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter alsdan verplicht de Gebruikseenheid tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren. De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.

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

Artikel 12. Verpanding verzekeringspenningen

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Gebruikseenheid afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst. De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan. De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij. De Erfverpachter confirmeert zich ten aanzien van (de mogelijke) uitkering van verzekeringspenningen omtrent het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid. De Erfpachter zal daartoe de beschikbare gelden plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de (hoofd-)vereniging van eigenaars, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Erfverpachter. De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid dan voor maximaal het bedrag van de uitkering. De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in (zijn aandeel in) het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid niet geheel voldoende is, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.
2. Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst. Het pandrecht van de hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.

Artikel 13. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing

- ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A waarvan een model als **Bijlage A** aan de akte is gehecht.
2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht zonder toestemming van de Erfverpachter te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 7 van dit artikel bepaalde.
 3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.
 4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Afkoopfactor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.
 5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C waarvan een model als **Bijlage C** aan deze akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.
 6. Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfpachter door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst.
 7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:
 - a. het Appartementsrecht te belasten met een recht van ondererfpacht;
 - b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
 - c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
 - d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;
 - e. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig)goederenrechtelijk genotsrecht;
 - f. de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen;
 - g. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van het Appartementsrecht;
 - h. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Gebruikseenheid als bedoeld in artikel 10 lid 4 sub a.
 - i. het Aandeel te wijzigen.

De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.
 8. Aangezien de waarde van de Bloot-eigendom bij aanvang van het Erfpachtrecht is gebaseerd op het Grondaandeel en de waarde van de Grond per centiare per de datum van de aanvang van het Erfpachtrecht, zullen Erfverpachter en Erfpachter zich inspannen om te voorkomen dat het Grondaandeel wordt verkleind. Ter uitvoering van artikel 13 lid 7 sub i zal

Erfpachter als houder van het stemrecht in de vergadering van eigenaars tegen besluiten tot wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing stemmen en als houder van een beperkt recht op het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:139 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geen toestemming verlenen aan een wijziging van de akte van splitsing of een opheffing van de splitsing.

Ingeval het Grondaandeel desondanks wordt verkleind, is Erfverpachter gerechtigd het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk, ter bepaling van Erfverpachter, terug te verkopen aan Erfpachter en Erfpachter is in dat geval gehouden het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk terug te kopen van de Erfverpachter. De voorwaarden voor deze terug(ver)koop zijn gelijk aan de voorwaarden voor een terugkoop als bedoeld in artikel 6 lid 1.

Artikel 14. Verhuur

1. *Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter de Gebruikseenheid te verhuren, onder de voorwaarde dat:*
 - a. *de huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt;*
 - b. *de huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent bestemming, het gebruik en het onderhoud van de Gebruikseenheid;*
 - c. *Erfpachter de huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte;*
en d. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat de alle huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.
2. *Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot de Gebruikseenheid tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.*
3. *Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2.*

Artikel 15. Afstand. Opzegging

1. *Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.*
2. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*
3. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:*
 - a. *Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of*
 - b. *Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.*
4. *Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.*
5. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit.*

6. *De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*
7. *Ingeval van splitsing in appartementsrechten geldt de opzeggingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 15 lid 3 sub a eerst op het moment dat de gehele Maandelijkse Canon terzake het Erfpachtrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.*
8. *Indien, ingeval van splitsing in appartementsrechten, de Maandelijkse Canon betreffende een bepaald appartementsrecht over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven is, dan kan dat appartementsrecht door de rechter op vordering van de Erfverpachter aan de Erfverpachter worden toegewezen.*
De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven. Door inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht over op de Erfverpachter en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet.
Deze inschrijving geschiedt niet, voordat het vonnis in kracht van gewijsde is gegaan. Na deze inschrijving is de Erfverpachter verplicht de waarde die het appartementsrecht heeft op het tijdstip van de inschrijving aan de gewezen appartementseigenaar te vergoeden, na aftrek van al hetgeen de Erfverpachter van de gewezen appartementseigenaar te vorderen heeft uit hoofde van het Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakt kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van artikel 16 bepaalde – wordt uitgekeerd aan de gewezen appartementseigenaar.
De waarde van het appartementsrecht als in de vorige zin bedoeld is gelijk aan de verkoopprijs van het appartementsrecht op een door of vanwege de Erfverpachter te houden openbare veiling.
De Erfverpachter is gehouden om binnen zes maanden na de datum van de inschrijving in de openbare registers van het vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken.

Artikel 16. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. *Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de (volle) eigendom van het Appartementsrecht.*
2. *Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd.*
Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan Erfpachter te vergoeden.
3. *Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een*

eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.

4. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheeken was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.
5. Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.

Artikel 17. Ontruiming

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

Artikel 18. Bescherming rechten hypotheekhouder

1. De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van een houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht, kunnen slechts worden aangenomen door de mededeling van die hypotheekhouder aan de Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B - 31 - 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 dedesbetreffende 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.*

- I. *genoemde akte van Wijziging Splitsing op vier mei tweeduizend vijftien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Verlinden, van welke akte op zes mei tweeduizend vijftien een afschrift is ingeschreven in deel 58001 nummer 50 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en mede in verband met een akte van rectificatie op zevenentwintig mei tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Verlinden, achtentwintig mei daarna ingeschreven alsvoor in register Hypotheken 4 in deel 58342 nummer 6, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

"4. Afkoop canonverplichting/vaststelling maandelijks 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 Maandelijks 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 Maandelijks canon wordt de Maandelijks 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 Maandelijks canon als gevolg van de afkoop gelijk is aan drie duizend acht honderd negen euro en één en tachtig eurocent (EUR 3.809,81).

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

Te dezen zij vermeld dat door de inschrijving van de onderhavige akte in de Openbare Registers de in voormeld citaat vermelde opschortende voorwaarde is vervuld. In verband met het voormelde citaat stellen LFV1 en F&R bij dezen de canonverplichting terzake de Appartementsrechten vast.

Vooropgesteld dient te worden dat de maandelijks 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 maandelijks 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 vijftieneurocent (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)."

- J. de akte van ondersplitsing op tweeëntwintig december tweeduizend zes verleden voor voornoemde notaris Schäfer, van welke akte een afschrift op tweeëntwintig december tweeduizend zes is ingeschreven in deel 51311 nummer 75 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"AANBIEDINGSVERPLICHTING

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

Éen gegadigde

6. *Ingeval één appartementseigenaar gegadigd is voor het aangeboden appartementsrecht, wordt- tenzij anders wordt overeen gekomen – de prijs van het appartement bepaald door een of meer onafhankelijke deskundigen die in gemeenschappelijk overleg tussen aanbieder en gegadigde zullen worden benoemd. Komen aanbieder en gegadigde niet tot overeenstemming dan zal de meest gerede partij aan de Rechtbank te "s-Hertogenbosch, sector Kanton, de benoeming van drie onafhankelijke deskundige verzoeken.*
7. *Overdracht van het appartementsrecht vindt alsdan plaats binnen twee maanden na de sub 6 bedoelde vaststelling van de prijs, tegen gelijktijdige betaling daarvan;*
Meerdere gegadigden
8. *Ingeval twee of meer appartementseigenaars gegadigd zijn voor het aangeboden appartementsrecht zal de toewijzing geschieden door het bestuur van de vereniging middels loting;*
9. *De prijs wordt alsdan bepaald op de wijze als hiervoor onder 6 bepaald;*
10. *Overdracht van het appartementsrecht vindt alsdan plaats binnen twee maanden na de sub 9 bedoelde vaststelling van de prijs, tegen gelijktijdige betaling daarvan;*
Overigens
11. *De aanbieder blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken zolang het aanbod niet is aanvaard;*
12. *Alle kosten en rechten, betrekking hebbende op de juridische levering komen voor rekening van de verkrijger.*
13. *De bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op die overdrachten ten aanzien waarvan alle appartementseigenaren hebben medegedeeld af te zien van de naleving van die bepalingen."*

Ten aanzien van voormelde aanbiedingsregeling wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in de Aankomsttitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

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

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

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van (een) derde(n) zijn bedongen worden die rechten bij dezen tevens door verkoper, vrijwillig waarnemende de belangen van die derde(n), voor die derde(n) aangenomen.

VERENIGINGEN VAN APPARTEMENTSEIGENAARS

1. Bij akte van hoofdsplitsing op achtentwintig juli negentienhonderdeenentachtig verleden voor Y.O. Donders, destijds notaris te Arnhem, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op dertig juli negentienhonderdeenentachtig in deel 6469 nummer 73.

Vervolgens werd de akte van hoofdsplitsing gewijzigd bij akte van opheffing ondersplitsingen en wijziging hoofdsplitsing/oprichting en leveringen op eenentwintig december tweeduizend zes verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift op tweeëntwintig december tweeduizend vijftien is ingeschreven in deel 51311 nummer 74 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in verband met welke akte op twee januari tweeduizend zeven een bijhoudingsverklaring is opgemaakt, waarvan op drie januari tweeduizend zeven een afschrift is ingeschreven in deel 51311 nummer 74. In laatstgenoemde akte werd het complex voorts gesplitst in zes (6) appartementsrechten (A110 tot en met A115).

In gemelde akte van hoofdsplitsing is met een aantal aanvullingen en wijzigingen van toepassing verklaard het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in deel 40475 nummer 4 van register Hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op achttien januari tweeduizend en zes. De akte van hoofdsplitsing, aangevuld bij akte wijziging hoofdsplitsing de dato eenentwintig december tweeduizend zes bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "**Vereniging van Eigenaars Cassandraplein te Eindhoven**", gevestigd te Eindhoven.

2. De aanvankelijke ondersplitsing van het appartementsrecht gemeente Woensel sectie K nummer 1403, appartementsindex 113 is opgeheven bij akte op vier mei tweeduizend tien verleden voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, destijds notaris te Eindhoven, waarna het appartementsrecht A113 onder het voorbehoud van het zakelijk recht van erfpacht in eigendom is overgedragen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven in register hypotheken 4 op zes mei tweeduizend tien in deel 58001 nummer 49, van een afschrift van de akte van levering, op vier mei tweeduizend tien verleden voor genoemde waarnemer van genoemde notaris Verlinden te Eindhoven (thans notaris te Waalre). Hieruit vloeit voor de appartementsrechteigenaar de verplichting voort tot het betalen van een maandelijkse canon van thans tweehonderdtweeënvijftig euro en achtentwintig cent (€ 252,28).

In deze akte van wijziging Splitsing is met een aantal aanvullingen en wijzigingen van toepassing is verklaard het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in deel 40475 nummer 4 van register Hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op achttien januari tweeduizend en zes. Deze akte van ondersplitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "**Vereniging van Eigenaars (ondersplitsing) Wonen**", gevestigd te Eindhoven.

3. Het appartementsrecht gemeente Woensel sectie K nummer 1403, appartementsindex 110 is ondergesplitst in drieënnegentig (93) appartementsrechten (A116 tot en met A208) bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig december tweeduizend zes verleden voor mr. P.H. Schäfer, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift op tweeëntwintig december tweeduizend zes is ingeschreven in deel 51311 nummer 75 van register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In deze akte van ondersplitsing is met een aantal aanvullingen en wijzigingen van toepassing verklaard het modelreglement vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgelegd in een akte op zeventien januari

tweeduizend en zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in deel 40475 nummer 4 van register Hypotheken 4 van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op achttien januari tweeduizend en zes.

Deze akte van ondersplitsing bevat voorts de statuten van de vereniging van eigenaars genaamd: "**Vereniging van Eigenaars (ondersplitsing) Parkeren**", gevestigd te Eindhoven.

Door de levering van de appartementsrechten houdt het lidmaatschap van de verkoper van voormelde verenigingen van rechtswege op en wordt de koper van rechtswege lid van deze verenigingen. Partijen verplichten zich jegens elkaar om de bestuurders van de verenigingen van deze levering onverwijld in kennis te stellen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de akten van splitsing, de reglementen, de statuten van voormelde Verenigingen van Eigenaars, de laatste exploitatieoverzichten en, voor zover van toepassing, de huishoudelijke reglementen, en verplicht zich tot naleving daarvan.

Verkoper staat er voor in dat ieder van de Verenigingen van Eigenaars tot op de dag van tot stand komen van de overeenkomst van verkoop en koop:

- a. geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;
- b. geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend.

Voorzover er na het tot stand komen van de overeenkomst van verkoop en koop door een of meer van de Verenigingen van Eigenaars besluiten zijn genomen, aanvaardt koper bij dezen uitdrukkelijk de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen. De administrateur casu quo administratief beheerder van de hiervoor gemelde verenigingen van eigenaars heeft blijkens het aan deze akte gehechte stuk de omvang van het reservefonds van de vereniging opgegeven en voorts een opgave gedaan van de door verkoper per vandaag aan deze vereniging verschuldigde bijdragen ter zake van het registergoed, welke in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

ENERGIELABEL

De verkoper is door ondergetekende notaris gewezen op zijn/haar wettelijke verplichting tot overhandiging van het definitieve energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen, op de mogelijkheid alsnog een label aan te vragen en te overhandigen en op de mogelijke financiële consequenties van het niet-overhandigen ervan.

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerk(st)ers van mij, notaris, om voor en namens partijen notariële akten te verlijden, mede, doch niet, uitsluitend voor de situatie dat de in deze akte genoemde kadastrale aanduiding niet of niet geheel juist mocht blijken te zijn, alles met de macht tot substitutie.

AANHECHTING STUKKEN

Aan deze akte zullen twee bijlagen worden gehecht:

- koopovereenkomst;
- brieven/mails met opgaves vereniging van eigenaars.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van hen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte in minuut is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zestien uur en zestien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J.A. Meijer

Ondergetekende, mr Jan Albert Meijer, notaris met plaats van vestiging Helmond, verklaart dat op de betrokken onroerende zaak geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, hetzij dat de vervreemding niet in strijd is met deze wet.

(w.g.) J.A. Meijer

Ondergetekende, mr Jan Albert Meijer, notaris met plaats van vestiging Helmond, 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 03-02-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70028 nummer 104.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 57D76417EC92D650E6607D435B114000 toebehoort aan Jan Albert Meijer.

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