

**LEVERING EIGENDOM
ONDER VOORBEHOUD VAN RECHT VAN ERFPACHT
VAN APPARTEMENTSRECHT 1
"THE DOUBLE AMSTERDAM"
VALKENBURGERSTRAAT TE AMSTERDAM**

Heden, negen december twee duizend veertien, verschenen voor mij, mr. Bart Louis Willem Paul **Versteeg**, notaris te Maastricht: -----

1. de heer mr. Thijs LAMMERTSMA, kandidaat-notaris, geboren te Geleen op vijf december negentienhonderd eenentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **US CV-I B.V.**, gevestigd te ----- Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, ----- postadres: Koninginneweg 11, 1217 KP Hilversum, (ingeschreven in het ----- handelsregister onder nummer 34334444),-----
gemelde vennootschap hierna ook te noemen "Gerechtigde" en/of ----- "Erfpachter".-----
2. mevrouw Veronique Carolina Maria HABETS, geboren te Heerlen op dertien--- april negentienhonderd achtentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD ----- Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd URBAN STUDIO'S----- BESTUUR B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP ----- Hilversum, Koninginneweg 11, (postadres: 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11), (BV nummer 608815) en ingeschreven in het Handelsregister voor Gooi-, -- Eem en Flevoland onder nummer 02061435, deze vennootschap bij het geven--- van de volmacht handelende:-----
 - a. **voor zich (als juridisch eigenaar)**, en-----
 - b. in haar hoedanigheid van enig **besturend/beherend vennoot met----- zelfstandige vertegenwoordigingsbevoegdheid** van de commanditaire----- vennootschap genaamd: **URBAN STUDIO'S C.V.**, gevestigd te ----- Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, -- (postadres: Koninginneweg 11, 1217 KP Hilversum) en als zodanig deze ---- commanditaire vennootschap (**als economische eigenaar**) rechtsgeldig ----- vertegenwoordigende; deze vennootschap is ingeschreven in het----- Handelsregister voor Gooi-, Eem en Flevoland onder nummer 14090284,----
tezamen hierna ook te noemen "Bloot-eigenaar".-----

De comparanten verklaarden:-----

**A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE -----
VERKRIJGING -----**

1. De als "Gerechtigde" aangeduide volmachtgever is thans eigenaar van het----- navolgende registergoed:-----
Het appartementsrecht, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van de **achtendertig (38) woningen** gelegen op de begane grond tot en met de vijfde--- verdieping, alsmede **zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20)----- bergingen** gelegen op niveau -1, plaatselijk bekend te 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F,---

134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, --- 138-G, 138-K, 138-L, 140A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140--- K, kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam sectie P complexaanduiding -- 3580 A appartementsindex 1**, uitmakende het zeven duizend vierhonderd ---- zeventien / tien duizendste (7.417/10.000^e) onverdeeld aandeel in de ----- gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd "The Double Amsterdam" --- bestaande uit twee afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau -1 en op de ---- begane grond, en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde dan wel de zesde en dakverdieping, ten tijde van de splitsing in--- appartementsrechten kadastraal bekend als de percelen gemeente Amsterdam --- sectie P nummers: -----
 3559, groot zeven aren tweeënnegentig centiaren, -----
 2754, groot achtenzeventig centiaren, -----
 2362, groot acht aren vierenvijftig centiaren, -----
 1075, groot zesenvijftig centiaren, -----
 3561, groot twee aren achtenveertig centiaren, -----
 3557, groot dertig centiaren; -----
 hierna te noemen: "**de zaak**" of "**het registergoed**"; -----

2. De in de splitsing betrokken percelen werden door de Gerechtigde verkregen: --- **voorzover het betreft de percelen 3559 en 2754**, door de inschrijving ten----- kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee november tweeduizend negen in **register 4 deel 57375 nummer 178**, van - een afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor de waarnemer van mr. R.L.G.M. Steegmans, notaris te Maastricht, ----- **voorzover het betreft de percelen 2362 en 1075**, door de inschrijving ten----- kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vierentwintig april tweeduizend negen in **register 4 deel 56561 nummer 62**, van een afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vierentwintig april tweeduizend negen verleden voor mr. ----- B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, ----- **voorzover het betreft het perceel 3561**, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zesentwintig--- augustus tweeduizend elf in **register 4 deel 60378 nummer 147**, van een ----- afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de- koopprijs, op zesentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor de----- waarnemer van mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam, ----- **voorzover het betreft het perceel 3557**, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien ----- november twee duizend elf in **register 4 deel 60751 nummer 152**, van een ----- afschrift van een **akte van ruiling**, houdende kwijting, op zeventien november-- twee duizend elf verleden voor de waarnemer van mr. M. Albers, notaris te ----- Amsterdam. -----
3. De bij voormelde aankomstitels verkregen percelen zijn vervolgens gesplitst in appartementrechten zoals hierna sub B. omschreven. -----

B. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

Vorenomschreven appartementsrecht is ontstaan door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf ---- december twee duizend veertien in register 4 in deel 65314 nummer 13 van een- afschrift van een akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, welke akte -- op vijf december twee duizend veertien voor mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te---

Amsterdam, is verleden. -----

VERENIGING VAN EIGENAARS -----

Bij voormelde akte van splitsing werd opgericht de vereniging van eigenaars: ---
"Vereniging van eigenaars gebouw "The Double Amsterdam" aan de -----
Valkenburgerstraat 132-A - 146 te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam, en --
 het reglement van die vereniging vastgesteld. -----

Het adres van de Vereniging van Eigenaars is: VvE Metea B.V., Richterslaan ---
 52-54 te 3431AK Nieuwegein (postadres: postbus 51, 3430AB Nieuwegein).----

Volgens opgave van het bestuur van die vereniging: -----

- bedragen de maandelijks servicekosten voor het onderhavige -----
 appartementsrecht, welke aan de vereniging van eigenaars dienen te worden
 voldaan, thans veertien duizend vierhonderd zesentachtig euro (€ 14.486,--);
- zijn nadere gegevens thans niet beschikbaar in verband met de zeer recente--
 oprichting van de vereniging van eigenaars.-----

Van die opgave blijkt uit een stuk, dat aan deze akte zal worden vastgehecht. ---- ./.

REGLEMENT VAN SPLITSING -----

In voormelde akte van (hoofd)splitsing werd van toepassing verklaard het-----
 modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke -----
 Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX, --
 aangevuld en gewijzigd zoals in voormelde akte van (hoofd)splitsing nader is ---
 omschreven.-----

Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari twee ---
 duizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. -----

Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het --
 Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari twee -----
 duizend zes in register 4, deel 19399 nummer 166.-----

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----
 bijzondere verplichtingen wordt: -----

1. **ten aanzien van voormeld perceel 3559**, voorzover afkomstig uit het vervallen
 perceel 2868 en voorzover afkomstig uit het vervallen perceel 2750, op haar----
 beurt afkomstig uit de vervallen percelen 2169, 2195 en 2305, **verwezen naar** --
 een akte op twee november negentienhonderd drieëndertig verleden voor notaris
 H.N. Siebeits ter standplaats Amsterdam en ingeschreven in de openbare -----
 registers op twee november daarna in register 4 deel 2893 nummer 82, waarin---
 werden gevestigd de navolgende erfdiensbaarheden, **woordelijk** luidende als ---
 volgt: -----

*" Zolang de werf behorende tot perceel IV (destijds Valkenburgerstraat ---
 112, kadastraal bekend sectie P nummer 2307 geheel en 2305 gedeeltelijk)--
 bij den tegenwoordigen huurder in huur blijft zal deze het recht van weg-----
 hebben over perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132a, kadastraal-----
 bekend sectie P nummer 10771078, 1079, 1080 en 2169, alle geheel, en ----
 2305 en 2195 beide gedeeltelijk) om te komen van en naar de -----
 Valkenburgerstraat, uit te oefenen op de thans bestaande wijze." -----
 en-----*

*" De uitgang en de ramen welke perceel VII (destijds Valkenburgerstraat ---
 132) thans heeft mogen bestendig blijven, waarvoor perceel VIII ten -----
 behoefte van perceel VII wordt belast met de erfdiensbaarheid van uitpad en
 uitzicht. " -----*

Terzake voormelde erfdiensbaarheden is vervolgens in voormelde aankomsttitel
deel 57375 nummer 178, woordelijk opgenomen het navolgende: -----

*" Deze erfdiensbaarheden zijn volgens verklaring van de verkoper - -----
 voorzover hem bekend - **niet (meer) van toepassing op het onderhavige** ----*

verkochte. "-----

2. **ten aanzien van voormeld perceel 2362**, verwezen naar het in voormelde-----
aankomsttitel deel 56561 nummer 62 gememoreerde uit een akte van koop en ---
levering op twaalf juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris--
mr M.E.A.C. Akkermans, gevestigd te Uithoorn, bij afschrift ingeschreven ten --
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam
op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig in register 4 in deel 15111 ----
nummer 21, **woordelijk** luidende als volgt:-----

" Aanvullende bepalingen eventuele verontreiniging. -----

1. Onverminderd het hiervoor bepaalde kan de verkoper niet vanwege -----
toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken
tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen aanzien van het
registergoed of naburige percelen, danwel tot vergoeding van enige schade.

Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen
of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed. ----

2. Partijen zijn overeengekomen deze exoneratieclausule ten behoeve van ---
verkoper en ten laste van koper als kettingbeding te vestigen. -----

3. Ter uitvoering hiervan verklaarden partijen dat de hiervoor omschreven--
bedingen, alsmede het onderhavige beding bij elke vervreemding in -----
eigendom of (vestiging) zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel ---
daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht-----
overgaan casu quo moeten worden opgelegd, ten behoeve van de verkoper --
moeten worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van-----
vervreemding of van vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk -----
moeten worden opgenomen. -----

4. Indien de koper (of zijn rechtsopvolger) in strijd handelt met enige-----
bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of -----
toepassing daarvan mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper-----
verbeuren een onmiddellijk vorderbare boete ter grootte van eenmiljoen ----
vierhonderdvijfduizend gulden (f.1.405.000,00), onverminderd het recht ----
nakoming te vorderen. "-----

3. **ten aanzien voormeld perceel 1075**, verwezen naar het in voormelde -----
aankomsttitel deel 56561 nummer 62 gememoreerde uit een akte op zeven april-
negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor notaris mr. S.E.C. Edzes, -----
gevestigd te Wormerveer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst --
voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht april -----
negentienhonderd tweeënnegentig in register 4 in deel 10893 nummer 52, -----
woordelijk luidende als volgt: -----

" Persoonlijke verplichtingen / Kettingbeding. -----

Verkoper en koper zijn nog overeengekomen als volgt: -----

a. Koper zal in het gekochte geen andere speelautomaten laten plaatsen en--
laten exploiteren dan speelautomaten van Tegeto B.V. of een door de-----
comparant Theo Tock aan te wijzen derde en wel gedurende een periode van
twintig jaren ingaande heden. -----

b. Voor elke overtreding van hetgeen hiervoor onder a. is overeengekomen, -
verbeurt de koper aan genoemde Theo Tock een boete van eenduizend -----
gulden (f.1.000,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan, waarop de -----
overtreding plaats heeft of voort duurt, onverminderd de bevoegdheid van---
Theo Tock de koper in rechte tot nakoming van zijn verplichtingen te -----
noodzaken en/of schadevergoeding te vorderen.-----

c. De koper alsmede zijn rechtverkrijgenden die krachtens algemene of -----
bijzondere titel in eigendom van het bij deze overgedragen perceel zijn-----
opgevolgd, dienen de hiervoor sub a. en b. overeengekomen bepalingen, ----

alsmede de onderhavige bepaling c. bij elke akte van levering, waarbij onder akte van levering mede is te verstaan de akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, in elke volgende akte aan de --- nieuwe verkrijger op te leggen, terwijl deze beoepalingen ten behoeve van --- genoemde Theo Tock door de vervreemder dienen te worden aangenomen, -- bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van --- genoemde Theo Tock een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,00) zal worden verbeurd, welke boete zonder enige --- ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst op eerste vordering van --- genoemde Theo Tock moet worden voldaan. " ---

De Gerechtigde verklaart bij dezen dat voormeld kettingbeding zoals aangehaald uit voormelde aankomsttitel deel 56561 nummer 62, thans door tijdsverloop niet meer van toepassing is op het registergoed. ---

4. **van toepassing verklaard** het bepaalde in voormelde akte van (hoofd)splitsing- in appartementsrechten. ---

De Gerechtigde aanvaardt als erfpachter die verplichtingen, die hij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden overdracht- van de bloot eigendom en vestiging van het recht van erfpacht als verplichting dient na te leven. ---

Bedoelde bepalingen worden door de voornoemde besloten vennootschap US-CV1 - B.V. als erfpachter en door de Bloot-eigenaar aanvaard. ---

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden -- die rechten tevens door de Erfpachter voor die derden aangenomen. ---

D. OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN DE BLOOT EIGENDOM ONDER VOORBEHOUD ERFPACHT ---

De Gerechtigde en de Bloot-eigenaar hebben een schriftelijke overeenkomst --- gesloten de dato vier december twee duizend veertien, waarbij de Gerechtigde zich - heeft verbonden om aan de Bloot eigenaar het recht van eigendom ter zake van het - registergoed te leveren, **onder het voorbehoud van een eeuwigdurend recht van - erfpacht** ingaande **heden, op het hiervoor omschreven registergoed**, door --- Erfpachter te gebruiken als **woningen casu quo parkeerplaatsen en bergingen**. De getekende koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht. --- ./..

Ten aanzien van dit gebruik van de zaak heeft de Gerechtigde het volgende --- meegedeeld: --- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is -- toegestaan; ---

1. Erfpachter is aan de Bloot-eigenaar geen andere vergoeding dan de canon --- verschuldigd wegens het voorbehouden van het recht van erfpacht. ---
2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen Bloot-eigenaar en Erfpachter --- onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken. ---
3. Op grond van het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek, kan een -- appartementseigenaar zonder toestemming van de overige --- appartementseigenaren een recht van erfpacht vestigen, tenzij in de akte van --- splitsing anders is bepaald. In voormelde akte van (hoofd)splitsing is geen --- beperking opgenomen ten aanzien van de bevoegdheid tot het vestigen van een - recht van erfpacht mits daar geen aan- onder of bijbouw uit voortvloeit, mitsdien is Gerechtigde bevoegd tot het voorbehouden casu quo vestigen van het recht --- van erfpacht zonder medewerking van de overige appartementseigenaren casu -- quo de voornoemde Vereniging van eigenaars gebouw "The Double --- Amsterdam" aan de Valkenburgerstraat 132-A - 146 te Amsterdam. ---

E. LEVERING ---

De Gerechtigde verkoopt en levert ingevolge voormelde overeenkomst bij dezen aan de Bloot-eigenaar, die bij dezen van de Gerechtigde koopt en in (bloot) eigendom ---

aanvaardt, de eigendom van het registergoed **onder voorbehoud door de** -----
Gerechtigde van het eeuwigdurend recht van erfpacht (zoals bedoeld in artikel
5:85 van het Burgerlijk Wetboek) ter zake van het registergoed, hierna ook te---
 noemen "het Verkochte". -----

KOOPSOM BLOOT EIGENDOM -----

De koopprijs voor de bloot eigendom van het registergoed bedraagt: zeventien-----
 miljoen vierhonderd vierentachtig duizend zevenhonderd tweeëntachtig euro-----
 (€ 17.484.782,--) **inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting.**-

VERREKENING KOOPSOM EN KWIJTING

De comparanten verklaarden als volgt. -----

De koopsom is volgens verklaring van de comparanten tussen de Gerechtigde en de
 Bloot-eigenaar **geheel** verrekend met de rekening-courantschuld die de Gerechtigde
 heeft aan de Bloot-eigenaar. -----

De Gerechtigde geeft bij dezen kwijting aan de Bloot-eigenaar voor de voldoening--
 van de koopprijs middels deze verrekening. -----

BEDINGEN-----

Voormelde overeenkomst van verkoop en koop met levering is gesloten onder de ---
 volgende bepalingen en bedingen: -----

KOSTEN EN BELASTINGEN -----

Artikel 1 -----

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het--
 kadastrale recht zijn voor rekening van de Gerechtigde. -----

Wegens de levering van het Verkochte is **omzetbelasting verschuldigd zoals aan--**
het slot van deze akte nader wordt omschreven. -----

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT-----

Artikel 2 -----

1. De Gerechtigde is verplicht aan de Bloot-eigenaar eigendom te leveren die:-----
 - a. onvoorwaardelijk is;-----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen-----
 daarvan; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten; -----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst,-----
 anders dan in deze akte gemeld. -----
2. Indien de door de Gerechtigde opgegeven maat of grootte of de verdere -----
 omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van-----
 partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover-
 de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan
 wel niet te goeder trouw is geschied. -----
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van
 het sluiten van de koopovereenkomst bevond, thans geheel ontruimd, vrij van ---
 huur, of ander gebruiksrecht, behoudens de eventueel meeverkochte roerende ---
 zaken. -----
 Het voortgezet gebruik van de Gerechtigde als zorgvuldig schuldenaar na het tot
 stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt-
 geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte. -----
4. Energieprestatiecertificaat -----
 Met betrekking tot het Verkochte is géén energieprestatiecertificaat afgegeven. -
 De Gerechtigde is vrijgesteld van de verplichting om een -----
 energieprestatiecertificaat aan de Bloot-eigenaar te overhandigen daar: -----
 - het Verkochte jonger is dan tien jaar en bij de bouw van het registergoed een
 energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is berekend. De Gerechtigde heeft de -----
 berekening van de energieprestatiecoëfficiënt aan de Bloot-eigenaar -----

overhandigd.-----

5. Blijkens een **kadastraal uittreksel per drieëntwintig juni twee duizendveertien**-----

- zijn er de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend ten aanzien van de in de splitsing betrokken percelen; -----

voorzover het betreft de percelen 3559 en 2754: -----

twee meldingen, beschikkingen of bevelen in het kader van de Wet -----

Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking elf maart twee ---

duizend tien en 3104 datum in werking dertig juni twee duizend vier, -----

betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. -----

voorzover het betreft de percelen 2362 en 1075: -----

twee meldingen, beschikkingen of bevelen in het kader van de Wet -----

Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking elf maart twee ---

duizend tien en 1156 datum in werking zeventien december twee duizend ---

acht, betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. -----

voorzover het betreft het perceel 3561:-----

een melding, beschikking of bevel in het kader van de Wet -----

Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking treding elf maart--

twee duizend tien, betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. ---

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO -----

Artikel 3-----

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte en met inachtneming van het gemelde recht van---erfpacht. -----

2. De bijdragen aan de vereniging van eigenaars komen ten laste van de -----

Erfpachter. -----

GARANTIES VAN DE GERECHTIGDE -----

Artikel 4-----

De Gerechtigde garandeert het navolgende: -----

- a. de Gerechtigde is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte; -----

- b. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo -----

herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van--

leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de -----

Huisvestingswet; -----

- c. voor de Gerechtigde bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit ---

hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;-----

- d. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de-----

verschenen termijnen zijn voldaan.-----

BODEMGESTELDHEID-----

Artikel 5-----

1. Aan Gerechtigde is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt. -----

2. Voor zover aan de Gerechtigde bekend: -----

- a. heeft inmiddels een sanering van de ondergrond van het Verkochte -----

plaatsgevonden, aldus blijkt uit een besluit uniforme sanering de dato acht---

oktober twee duizend veertien van de Omgevingsdienst -----

Noordzeekanaalgebied, waarvan een kopie aan deze akte zal worden -----

gehecht; -----

- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het--

registergoed door de daartoe bevoegde instanties diverse beschikkingen of --

bevelen uitgevaardigd, te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel

2 lid 5 van deze akte.-----

3. Aan Bloot-eigenaar is de navolgende documentatie ter hand gesteld: -----

- a. melding sanering de dato achttien november twee duizend negen; -----

./..

- b. beoordeling melding uniforme sanering de dato dertien april twee duizend---
tien; -----
 - c. ontvangstbevestiging melding op grond van Besluit uniforme saneringen de-
dato negenentwintig april twee duizend elf; -----
 - d. besluit uniforme sanering de dato acht oktober twee duizend veertien, zoals -
voormeld. -----
4. Bloot-eigenaar heeft kennis genomen van de sub 3. gemelde documentatie en ---
van de conclusies uit voormeld besluit uniforme sanering de dato acht oktober --
twee duizend veertien, woordelijk luidend als volgt: -----
*"1. Door de instemming met het verslag van een uniforme sanering als bedoeld-
in artikel 39 van de Wet Bodembescherming (Wbb) in combinatie met artikel
14 van het Besluit uniforme saneringen (Bus) wordt de sanering als afgerond
beschouwd. Als gevolg hiervan wordt de registratie van de melding van het -
voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 28 in combinatie met artikel --
39b van de Wet bodembescherming (Bus-melding) beëindigd. -----*
*2. Op het perceel (of een gedeelte daarvan) is een isolatielaag aangebracht. ---
Voor de instandhouding van de isolatielaag gelden de nazorgbepalingen van
artikel 15 Bus. -----*
*In verband hiermee moet het besluit als beperkingsbesluit worden-----
ingeschreven in het gemeentelijke beperkingen register."-----*
5. Onverlet de aansprakelijkheid van Gerechtigde volgens het hiervoor in dit artikel
bepaalde, zullen partijen het restrisiko, dat wil zeggen het risico voor alle schade
die het gevolg is van verontreinigingen of andere milieuomstandigheden, die niet
zijn opgenomen in de sub 3. opgenomen documentatie, zodanig verdelen dat ----
indien Bloot-eigenaar een vordering ter zake indient in het eerste jaar vanaf-----
levering, de schade voor eenhonderd procent (100%) wordt gedragen door -----
Gerechtigde; in het tweede jaar de schade voor negentig procent (90%) voor-----
rekening van Gerechtigde komt en voor tien procent (10%) voor rekening van---
Bloot-eigenaar, en in elk daarop volgend jaar voor tien procent (10%) meer voor
rekening van Bloot-eigenaar en voor tien procent (10%) minder voor rekening --
van Gerechtigde, zodat de aansprakelijkheid van Gerechtigde ter zake zal -----
eindigen na afloop van het tiende jaar vanaf de datum van levering. Het -----
voorgaande laat onverlet de aansprakelijkheid van Gerechtigde voor schade in --
verband met feiten of omstandigheden die Gerechtigde bekend waren of moesten
zijn en welke Gerechtigde niet aan Bloot-eigenaar heeft gemeld. -----

VERENIGING VAN EIGENAARS-----

Artikel 6-----

- a. De Gerechtigde garandeert dat de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars -
geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van normale lasten en belastingen
van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering --
en administratie daarvan en dat de vereniging geen besluiten heeft genomen ----
waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van -----
bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van--
aanmerkelijke omvang voortvloeien;-----
- b. de Erfpachter is vanaf heden stemgerechtigd in die vereniging en is onderworpen
aan het splitsingsreglement dat hem volledig bekend is; hij verbindt zich -----
eveneens alle eventuele bestaande huishoudelijke reglementen nauwgezet te ----
zullen naleven;-----

VOORGAANDE OVEREENKOMSTEN-----

Artikel 7-----

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen de -----
overeenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen -
is overeengekomen gelden, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden ---

gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde. -----

AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT-----

Artikel 8-----

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen. -----

F. ERFPACHT, ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN-----

De comparanten verklaarden dat de vestiging door voorbehoud van het onderhavige recht van erfpacht is geschied: -----

- a. tegen een canon, eerstmaals groot zeshonderd negentien duizend zeshonderd --- zestig euro (€ 619.660,--) per jaar, welke canon jaarlijks zal worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van nagemelde "Algemene -----
Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010", welke indexatie eerstmaals- zal plaatsvinden op een januari twee duizend zestien. -----
- b. onder toepasselijk verklaring van de "Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake ---
Urban Studio's 2010", opgenomen in een akte op zeventien juni tweeduizend--- tien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, en woordelijk-- luidende als volgt:-----

"ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN INZAKE URBAN STUDIO'S 2010-----

Artikel 1-----

DEFINITIE-----

In deze bepalingen wordt onder "erfpacht" mede het onverdeeld aandeel daarin verstaan. -----

Artikel 2-----

DUUR VAN HET RECHT VAN ERFPACHT-----

1. Het recht van erfpacht gaat in op het moment van ondertekening van de ---- notariële akte van vestiging (hierna: "**de ingangsdatum**") en is -----
eeuwigdurend.-----
2. De eigenaar kan de erfpachter vervroegde ingebruikneming van de -----
onroerende zaak toestaan. -----

Artikel 3-----

DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING-----

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en-----
binnen de in de bijzondere voorwaarden te stellen termijnen: -----
 - a. de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging -----
aangegeven bestemming in gebruik te nemen; -----
 - b. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de ----
openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;-----
 - c. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in de akte ---
van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te-----
houden; -----
2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de-----
erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde -----
verplichtingen en/of van de terzake in de akte van vestiging gestelde -----
voorwaarden en termijnen. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden -
verbonden. -----

Artikel 4-----

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING-----

1. De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een -----
eigenaar. Hij dient daarbij in acht te nemen alle wettelijke en reglementaire
voorschriften, die op de onroerende zaak betrekking hebben. -----
In geval van vestiging van het erfpachtsrecht op het gedeelte van de -----
onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden -----

gebruikt, deel uitmakende van een appartementsrecht (hierna aan te duiden als “erfpachtsrecht of erfpacht op een appartementsrecht”) worden de-----krachtens de wet, de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk -----reglement aan de eigenaar van het appartementsrecht in zijn hoedanigheid --van appartementseigenaar in de hoofdsplitsing toekomende bevoegdheden --uitgeoefend door de erfpachter, en dient hij de voor de -----appartementseigenaars daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen --als ware hij zelf eigenaar. -----

2. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de -----erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken. -----
Het is de erfpachter niet geoorloofd handelingen te verrichten die kunnen --leiden tot een vermindering van de waarde van het perceel. -----
3. De erfpachter is niet bevoegd de onroerende zaak een andere bestemming te geven dan de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en is niet ----bevoegd een handeling in strijd met die bestemming te verrichten of na te ----laten. -----
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak zodanig te -----gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert. -----
5. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en --opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen. -----
6. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 -----genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk -verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of -verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden. -----

Artikel 5-----

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN -----

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische ----staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met--opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te herstellen of vernieuwen. -----
Ingeval van onvoldoende onderhoud van de grond of van de opstallen is de -eigenaar bevoegd zich te wenden tot de rechter teneinde gemachtigd te ----worden om in de plaats van de erfpachter en op zijn kosten bepaalde -----onderhoudswerken of reparaties te doen uitvoeren. De rechter is bevoegd bij een te verlenen machtiging tevens te bepalen tot welk bedrag de te maken ---kosten aan de erfpachter in rekening kunnen worden gebracht. -----
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te ----slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. -----
3. De erfpachter is verplicht tot herbouw of herstel van de opstallen over te ----gaan, indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk te niet zijn--gegaan. -----
4. De erfpachter is verplicht de opstallen voor zijn rekening tegen brand- en ---stormschade te verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd te houden. Hij moet de polis van de verzekering op eerste verzoek aan de eigenaar ter--inzage verstrekken. Ingeval van schade is de erfpachter verplicht binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel ---over te gaan tot tenminste het bedrag van de uit te keren -----assurantiepenningen.-----
De eigenaar is gerechtigd eenmaal per jaar de opstallen door deskundigen--te doen opnemen. -----

5. De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar ----- aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak onder de verplichting tot vrijwaring van de eigenaar daarvoor op de wijze als in de--- wet is bepaald. -----
6. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen ---- werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een ----- bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel ----- aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de -- bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of----- nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van-- eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
7. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 6 ----- genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk - verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of - verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden. -----

Artikel 6-----

DE CANON -----

1. In de akte van vestiging van het recht van erfpacht wordt de hoogte van de -- canon vastgesteld. -----
De erfpachter is de canon verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het ----- erfpachtrecht. Bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de eigenaar voortvloeiende rentederving aan de eigenaar voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging. -----
De canon dient maandelijks bij achterafbetaling te worden voldaan, telkens- in één (1) termijn op de laatste dag van de maand, voor de eerste maal op de laatste dag van de maand waarin de akte van vestiging werd gepasseerd. ----
2. Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten----- geschieden zonder enige korting, inhouding of verrekening op nader door --- partij(en) aan te geven wijze. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting - van enige betalingsverplichting.-----
De verplichting tot betaling van canon is een ondeelbare en hoofdelijke----- verbintenis. -----
3. De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de CPI-index--- voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of, ingeval dat cijfer niet meer wordt gepubliceerd, het cijfer dat daarvoor in de plaats - is getreden, volgens de navolgende formule: -----
de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum- zoals die volgt uit de erfpachtsovereenkomst vermenigvuldigd met: het ----- indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de----- kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het----- indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de- kalendermaand waarin de canon wordt aangepast. -----
Indien de indexering van de canon zou leiden tot een lagere canon dan de --- onmiddellijk voorafgaand aan de indexatie geldende canon, heeft geen----- indexering plaats.-----
4. De canon kan niet worden afgekocht. -----
5. Behalve in geval van wijziging van het recht van erfpacht, vindt geen----- herziening van de canon plaats. -----

Artikel 7-----

RISICO; AANVAARDING -----

1. Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het -----

- registergoed. Vanaf dat tijdstip komen de baten de erfpachter ten goede en--
zijn de lasten voor zijn rekening. -----
2. De erfpachter aanvaardt de onroerende zaak in de feitelijke staat, waarin ---
deze zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van -----
erfpacht bevond. -----
De (aanstaande) erfpachter wordt door de eigenaar in de gelegenheid -----
gesteld zelf desgewenst (nader) onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige,
bouwkundige of fysische aspecten van de onroerende zaak uit te (doen) -----
voeren. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van het-----
erfpachtrecht verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt
geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.-----
Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot --
stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht ---
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de -----
onroerende zaak, tenzij in de vestigingsakte anders is bepaald. -----
3. Alle vruchten, die tijdens de duur van de erfpacht van de onroerende zaak---
zijn afgescheiden of opeisbaar worden en alle voordelen van roerende aard,
die de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak oplevert, komen toe aan de---
erfpachter. -----
4. Alle voordelen van onroerende aard die het in erfpacht uitgegeven goed ----
oplevert, komen toe aan de eigenaar doch zijn tijdens de duur van het -----
erfpachtrecht aan de erfpacht onderworpen. -----
5. Achteruitgang van de onroerende zaak door bodemverontreiniging of een ---
andere niet aan de eigenaar toe te rekenen oorzaak is voor risico van de----
erfpachter, voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft----
plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht. -----

Artikel 8-----

GARANTIES/VERPLICHTINGEN EIGENAAR -----

1. De eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht ten tijde van de vestiging:
- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of
aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze algemene ----
voorwaarden, het in de bijzondere voorwaarden en in de wet ten aanzien
van het recht van erfpacht bepaalde; -----
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of-----
inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens
de in de akte van vestiging vermelde; -----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in de akte
van vestiging vermelde; -----
 - d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de--
akte van vestiging vermelde; -----
- alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn -----
verbonden krachtens de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden
en de wet. -----
2. Voorts garandeert de eigenaar dat ten tijde van de vestiging van het-----
erfpachtrecht: -----
- a. het registergoed geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot
gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het registergoed is evenmin--
zonder recht of titel in gebruik bij derden; -----
 - b. hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige
verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door
erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging-----
ingevolge de ten tijde van de vestiging geldende milieuwetgeving en/of --
milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van

- andere maatregelen;-----
- c. hem niet bekend is dat in de grond tanks voor het opslaan van-----
vloeistoffen aanwezig zijn.-----
 - d. hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt;-----
 - e. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen--
betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals
aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog
niet zijn uitgevoerd;-----
 - f. aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag-----
voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel-----
registerinschrijving bekend is: -----
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de -----
Monumentenwet 1988;-----
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld
in artikel 35 van de Monumentenwet 1988; -----
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - g. aan hem niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een -----
aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als
bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; -----
 - h. het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo -----
herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure-
is betrokken; -----
 - i. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een
voorkeursrecht of optierecht met betrekking tot het registergoed bestaan;
 - j. op het registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke -----
belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; -----
 - k. aan hem met betrekking tot het registergoed geen nog niet ingeschreven-
maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17-----
Burgerlijk Wetboek bekend zijn;-----
 - l. hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed, beschikkingen--
en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn
genomen; -----
 - m. zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen
is aan een tijdsbepaling. -----
3. Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist -
of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig ----
recht.-----
4. De eigenaar staat ervoor in dat de onroerende zaak feitelijk alle -----
eigenschappen heeft waarvan de erfpachter hem heeft medegedeeld dat zij --
van belang kunnen zijn voor het gebruik van de onroerende zaak -----
overeenkomstig haar bestemming. Voor het overige staat de eigenaar niet in
voor de aanwezigheid van eigenschappen van de in erfpacht uitgegeven ----
onroerende zaak, behoudens de eigenschappen waarvan de eigenaar weet---
dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de erfpachter de ---
aanwezigheid verwacht. -----
5. De eigenaar verstrekt de erfpachter alle informatie met betrekking tot het ---
registergoed die aan de eigenaar bekend is en naar geldende -----
verkeersopvattingen door de eigenaar aan de erfpachter bekend moet -----
worden gemaakt.-----

Artikel 9-----

AANSPRAKEN VAN EN JEGENS DERDEN -----

1. Alle aanspraken die de eigenaar ten aanzien van het registergoed kan of zal
kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers,-----

(onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op erfpachter op de wijze als in de wet bepaald. -----

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar ----- verplicht op eerste verzoek van de erfpachter aan een overdracht mee te ----- werken. De eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met ----- betrekking tot de onroerende zaak mochten bestaan aan erfpachter te ----- overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van erfpachter te doen stellen. -----

2. De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor ---- schade van derden ontstaan door, of direct samenhangend met,----- bodemverontreiniging of een andere oorzaak, voorzover die----- bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, --- ongeacht of de eigenaar of de erfpachter wordt aangesproken.----- Is de erfpachter ingevolge de vorige volzin aansprakelijk en wordt de ----- eigenaar in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het----- geding te komen teneinde de belangen van de eigenaar de verdedigen. -----

Artikel 10 -----

KOSTEN, LASTEN EN BELASTINGEN-----

1. Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte,----- vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het recht van erfpacht - de kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen -, alsmede alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van - het perceel en de opstallen worden geheven, met uitzondering van die ----- belastingen naar inkomen en winst die uitdrukkelijk aan de eigenaar als ---- hoofdgerechtigde worden opgelegd,----- zijn voor rekening van de erfpachter en komen voor zijn rekening met ingang van de ingangsdatum of - in geval van eerdere ingebruikneming - vanaf de -- datum van eerdere ingebruikneming. -----
2. Wanneer de eigenaar een betaling heeft verricht die krachtens de wet, de ---- akte van vestiging, de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de erfpachter komt, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, ---- onder overlegging van betalingsbewijzen, en dient de erfpachter het betaalde bedrag binnen een maand na deze kennisgeving aan de eigenaar te ----- vergoeden. -----
3. Indien het recht van erfpacht op een appartementsrecht is gevestigd, treedt-- de erfpachter in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van ---- aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten in de ----- appartementsplitsing, tenzij bij de akte van vestiging van het ----- erfpachtsrecht anders is bepaald. -----

Artikel 11 -----

ONDERHOUD EN HERSTEL -----

1. Alle kosten van gewoon en buitengewoon herstel met betrekking tot de ----- onroerende zaak worden door de erfpachter gedragen, tenzij deze volgens de bijzondere voorwaarden voor rekening van de eigenaar komen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.-----
2. De gewone en buitengewone financiële lasten met betrekking tot het ----- registergoed komen voor rekening van de erfpachter-----
3. Het bepaalde in artikel 10, lid 2 is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 12 -----

OVERDRACHT, TOEDELING, SPLITSING DOOR OVERDRACHT OF ----- TOEDELING EN ONDERERFPACHT-----

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de --
eigenaar: -----
 a. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht
op een gedeelte van de zaak; -----
 b. worden gesplitst of worden samengevoegd met een ander recht van -----
erfpacht. -----
 Deze beperking staat executie van het erfpachtrecht door schuldeisers van --
de erfpachter niet in de weg. -----
2. De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar ---
bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust geheel of ten dele in ---
ondererfpacht te geven. -----
3. Op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zullen door de erfpachter -----
geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke -----
toestemming van de eigenaar. -----
4. De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming-
niet zonder redelijke gronden weigeren. -----
 Overeenkomstig artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek kan in geval de -----
eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering ---
zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een -----
machtiging van de kantonrechter. -----
5. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar -----
voorwaarden worden verbonden. -----
6. Van een overgang, overdracht, splitsing of bezwaring onder welke titel dan -
ook van het recht van erfpacht dan wel de onroerende zaak, moet(-en) de ---
erfpachter dan wel diens rechtverkrijgende(-n) binnen één maand na de dag
van de overgang, overdracht of bezwaring daarvan aan de eigenaar -----
schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit die -
overgang, overdracht, splitsing of bezwaring blijkt. -----
7. Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte -----
daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn -----
rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde -----
verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is -----
geworden. -----

Artikel 13 -----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de --
eigenaar worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te -----
begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en -----
lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond ---
en/of de opstallen. -----
2. Indien het recht van erfpacht door de erfpachter in appartementsrechten ---
wordt gesplitst, kunnen overdracht en toedeling van de appartementsrechten
zonder toestemming van de eigenaar geschieden. -----
3. De canon die na de splitsing opeisbaar wordt, wordt over de -----
appartementrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het -----
reglement van splitsing met toestemming van de eigenaar een andere -----
verhouding is bepaald. -----
 Daarnaast is de vereniging van eigenaren hoofdelijk verbonden voor de ----
door een of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en dient, ----
zolang de eigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen ---
gegeven, inning van de canon van de verschillende appartementseigenaren -
en betaling daarvan aan de eigenaar te geschieden door de vereniging van--
eigenaars. -----

4. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht-- van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van-- de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement. -- Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen ----- modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als----- uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden ----- opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming ----- aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen)-- voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.-----
5. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. -----
6. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar ----- voorwaarden worden verbonden. -----
7. Indien het recht van erfpacht met toestemming van de eigenaar in----- appartementsrechten is gesplitst, is wijziging van de akte van splitsing of---- opheffing van de splitsing slechts mogelijk met toestemming van de eigenaar. Het bepaalde in de voorgaande leden is van overeenkomstige toepassing.---

Artikel 14 -----

VERHUUR -----

1. De erfpachter is bevoegd de onroerende zaak geheel of ten dele te verhuren-- of anderszins aan derden in gebruik te geven zonder schriftelijke ----- toestemming van eigenaar. Voorts is erfpachter bevoegd een gesloten ----- huurovereenkomst dan wel een verleend gebruiksrecht te verlengen of te---- wijzigen zonder toestemming van de eigenaar. -----
2. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde en onverminderd het bepaalde - in de leden 3 en 4 van artikel 94 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de eigenaar na het einde van de erfpacht gestanddoening van een ----- bevoegdelijk aangegane verhuur dan wel van een bevoegdelijk verleend ---- gebruiksrecht weigeren, voor zover zonder haar expliciete toestemming: ----
 - a. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het --- plaatselijk gebruik overeenstemt;-----
 - b. hetzij bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek- 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren;-----
 - c. hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de eigenaar bezwaren de voorwaarden. -----

De erfpachter is aansprakelijk voor door de eigenaar te maken kosten en te-- betalen vergoedingen om de vorenbedoelde huur- en/of het vorenbedoelde -- gebruiksrecht te beëindigen. -----
4. Van verhuur of ingebruikgeving krachtens welke titel dan ook van de ----- onroerende zaak moet erfpachter binnen één maand aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de verhuring of ingebruikgeving alsmede de persoon van de huurder of gebruiker blijkt. ----

Artikel 15 -----

EINDE ERFPACHTRECHT-----

1. De Erfpacht eindigt: -----
 - door opzegging door de eigenaar, zoals is geregeld in artikel 16; -----
 - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; -----
 - door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het ----- Burgerlijk Wetboek; -----
 - op andere in de wet omschreven gronden. -----
2. Bij het einde van het erfpachtrecht is de erfpachter verplicht de onroerende- zaak tijdig in goede en in eigentijdse staat van onderhoud aan de eigenaar --

op te leveren, vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten - met uitzondering van de huur- en andere gebruiksrechten die de eigenaar --- gestand dient te doen -, leeg en ontruimd. -----

Ingeval de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht, is hij verplicht de onroerende zaak voor het einde van het recht van erfpacht terug te brengen in de oude toestand. ---

3. Bij het einde van de erfpacht is het in artikel 9 bepaalde van ----- overeenkomstige toepassing.-----

Artikel 16 -----

OPZEGGING -----

1. De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.-----
2. a. De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen: -----
 - (i) indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee ----- achtereenvolgende jaren te betalen;-----
 - (ii) indien de erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming--- van zijn andere verplichtingen.-----
- b. De opzegging geschiedt bij exploit, ten minste een maand voor het ----- tijdstip waartegen wordt opgezegd. -----
Van het exploit dient een kopie te worden betekend aan de notaris, ten--- overstaan van wie de akte van vestiging werd verleden, dan wel diens --- opvolger. De opzegging is onherroepelijk, waarbij de in de vorige volzin bedoelde notaris gemachtigd is om de opzegging op de voet van artikel-- 3:17 van het Burgerlijk Wetboek te doen inschrijven in de openbare----- registers.-----
- c. De opzegging als bedoeld onder 2.a moet op straffe van nietigheid ----- binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt ----- gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare --- registers staan ingeschreven. -----
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden- gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het ----- exploit zal dienen te liggen.-----
- d. Na het einde van de erfpacht door opzegging als bedoeld onder 2.a. is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. -----
3. a. Wanneer het recht van erfpacht in een splitsing in appartementsrechten - is betrokken kan de in lid 2 van dit artikel bedoelde opzegging wegens--- verzuim in betaling van de canon slechts gedaan worden indien de ----- gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.- Het onder 2.b. bepaalde is van overeenkomstige toepassing. -----
- b. Rust op een of meer appartementsrechten een beslag of een beperkt ----- recht, dan is het bepaalde in in het tweede lid sub c van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beslag of beperkt recht. -----
- c. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het----- betreffende appartementsrecht door de rechter op vordering van de ----- eigenaar aan haar worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe- van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen -- die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in- de openbare registers staan ingeschreven.-----
Door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van----- gewijsde gegane vonnis waarbij de toewijzing is uitgesproken, gaat het ---

appartementsrecht op de eigenaar over en gaan de daarop rustende -----
 beperkte rechten en beslagen teniet. Het in lid 2 onder d bepaalde is van
 overeenkomstige toepassing. -----

4. Bodemonderzoek -----
- a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, ---
 heeft de eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch
 voor gezamenlijke rekening van de eigenaar en de erfpachter door een -
 na gemeenschappelijk overleg te bepalen - terzake deskundig-----
 onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de
 grond en/of het grondwater te laten uitvoeren. -----
 - b. De eigenaar kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als---
 bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na
 afloop van de onder a. genoemde termijn, een deskundig -----
 onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te ---
 laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor -
 de helft voor rekening van de erfpachter komen. -----

Artikel 17 -----

WEGNEMINGSRECHT -----

1. De erfpachter heeft bij het einde van het recht van erfpacht, de bevoegdheid
 gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een -----
 rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen ----
 vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in-----
 erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt, behoudens -----
 natuurlijke veroudering. -----
 Indien de erfpachter van deze bevoegdheid geen gebruik maakt, vervallen ---
 deze zaken bij het eindigen van de erfpacht aan de eigenaar, zonder dat de--
 eigenaar tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken is gehouden,---
 zulks onverminderd het bepaalde in artikel 20 (ontruiming). -----
2. De erfpachter is tijdens de duur van het recht van erfpacht niet bevoegd ----
 gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een-----
 rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen ----
 vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen. -----

Artikel 18 -----

VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE RECHT VAN ERFPACHT -----

1. Na het einde van de erfpacht heeft de erfpachter recht op vergoeding van de
 waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, -----
 voorzover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of ---
 van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de--
 vergoeding komt in mindering hetgeen de erfpachter aan de eigenaar uit ----
 hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten -
 daaronder begrepen. -----
2. In afwijking van het vorenstaande, heeft de erfpachter géén recht op de in---
 het eerste lid bedoelde vergoeding; -----
 - a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die
 van woningbouw; -----
 - b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft
 bekostigd; -----
 - c. voorzover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren-----
 aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen. ---
3. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door de-
 eigenaar en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen ----
 overeenstemming bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een -----
 deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de --

eigenaar en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen -----
overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus-----
aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige ----
aan. -----

4. Indien de eigenaar uit hoofde van de voorgaande leden een vergoeding -----
terzake van de opstallen aan de erfpachter verschuldigd is en blijkt dat de ---
oplevering van de onroerende zaak door de erfpachter aan eigenaar niet ---
tijdig en niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, lid 2, is geschied, is
de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding - renteloos - op te-----
schorten totdat de oplevering alsnog overeenkomstig artikel 15, lid 2 is -----
geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele ---
bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van-
de erfpachter, tot het huur- of pachtvrij (doen) maken (indien van -----
toepassing) casu quo (doen) ontruimen van de bedoelde opstallen. -----
5. Het in lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de erfpachter
wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht zonder toestemming ---
van de eigenaar en hij het registergoed bij de oplevering niet in de oude ----
toestand heeft teruggebracht. -----
6. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door de-----
eigenaar aan de erfpachter moeten worden voldaan binnen zes maanden ---
nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de
deskundige(-n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht-----
daadwerkelijk is geëindigd en de onroerende zaak conform het bepaalde in -
artikel 15, lid 2, is opgeleverd, -----
behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten als -----
bedoeld in artikel 14.-----

Artikel 19 -----

RETENTIERECHTEN-----

1. De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, ----
totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.-----
2. De eigenaar heeft een retentierecht op de opstallen als bedoeld in artikel 17,
eerste lid (wegneemrecht), totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht ---
van erfpacht van de erfpachter heeft te vorderen is voldaan. -----

Artikel 20 -----

ONTRUIMING -----

1. Indien bij het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet tijdig door
de erfpachter zijn ontruimd, zal de eigenaar de ontruiming uit kracht van de
grosse van de erfpachtsakte kunnen doen bewerkstelligen zonder nadere----
ingebrekestelling. -----
2. De eigenaar dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen ---
gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 14 te respecteren. De eigenaar is ---
echter te allen tijde bevoegd de genoemde gebruiksrechten met inachtneming
van de wettelijke bepalingen te beëindigen. -----

Artikel 21 -----

INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN-----

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter
verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar---
als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd mits hij of zij zorg ---
draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.-----

Artikel 22 -----

HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID -----

1. Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als-----
deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de -----

onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voorzover die canon niet over hun rechten verdeeld is. -----

2. De verplichtingen, die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn ten opzichte van de eigenaar ondeelbaar, ook ten aanzien van de ----- rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel van de erfpachter. -----
3. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andere verklaringen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen. -----

Artikel 23 -----

NIET-NAKOMING/BOETEBEPALING -----

1. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere erfpachtsvoorwaarden, kan de eigenaar de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon op jaarbasis, te betalen binnen een door de eigenaar te stellen termijn. -----
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen. -----

Artikel 24 -----

DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING -----

1. Voorzover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden. -----
2. Voorzover uit de algemene en/of de bijzondere voorwaarden verplichtingen voor een der partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of het recht van erfpacht, die niet reeds als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolgers van de betreffende partij verbinden, worden die verplichtingen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen. -----
Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren. -----
3. Voorzover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolger(-s) van de betreffende partij verbinden en die niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, dient de erfpachter deze verplichtingen bij wege van kettingbeding bij de overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan ten behoeve van de eigenaar op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(-s). De in de vorige volzin opgelegde verplichting geldt eveneens in geval van de bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte -----

daarvan met een beperkt genotsrecht. -----

Artikel 25 -----

ALGEMENE TERMIJNENWET -----

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de algemene -----
voorwaarden en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26 -----

NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN-----

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de eigenaar en de erfpachter
een bepaling geldt die op grond van een dwingendrechtelijke bepaling, een -----
rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle -----
overige bepalingen onverminderd van kracht. " -----

G. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN-----

Met betrekking tot het voorbehouden recht van erfpacht zijn voorts de navolgende --
bijzondere voorwaarden van toepassing: -----

- a. De bestemming van het registergoed is (particuliere) bewoning met eventuele ---
bergingen en bijkomende voorzieningen. -----

Ter zake van de bestemming is in voormelde akte van hoofdsplitsing het -----
navolgende woordelijk opgenomen:-----

*“Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken -----
overeenkomstig de bestemming.-----*

Deze is voor wat betreft: -----

- a. de parkeergarage: parkeerplaatsen respectievelijk bergingen zoals op de----
tekening aangegeven; -----

- b. het appartementsrecht met de index A-9: commerciële ruimte; -----

- c. de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-8 alsmede voor de--
woningen behorend tot het appartementsrecht met de index A-1 en gelegen--
op de begane grond en de verdiepingen: woningen. -----

*Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende-----
gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen -----
gebruik in een woning te hebben. -----*

*Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) -
uitoefenen van gokspelen.” -----*

- b. Artikel 13 lid 4 van de Algemene Erfpachtsvoorwaarden wordt gelezen als -----
volgt: -----

*"4. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht -
van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van --
de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.---
Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen-----
modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie of een-----
daarvoor in de plaats komend algemeen toegepast modelreglement als-----
uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden-----
opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar
voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking--
tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van --
de financiële administratie van zodanige vereniging." -----*

TOESTEMMING BLOOT-EIGENAAR VOORGENOMEN ----- **ONDERSPLITSING**-----

De Bloot-eigenaar van het registergoed verklaart hierbij de toestemming te verlenen,
als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 13 van de op
de voormelde Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010, ter zake
van de door de Erfpachter voorgenomen (onder)splitsing van het erfpachtrecht in ---
appartementsrechten overeenkomstig de daartoe door kantoor Boekel de Nerée -----
Advocaten en Notarissen te Amsterdam opgestelde ontwerpakte. -----

HYPOTHECAIRE BELASTING EN TOESTEMMING**HYPOTHEEKHOUDER**

De in de splitsing betrokken percelen zijn **hypotheccair niet anders bezwaard dan met een recht van eerste hypotheek**, in hoofdsom groot negentien miljoen euro--- (€ 19.000.000,--), krachtens **akte van hypotheekstelling met rangwisseling** op--- negenentwintig november twee duizend elf verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg,--- notaris te Maastricht, ingeschreven in de openbare registers van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig november twee--- duizend elf in register 3 **deel 63155 nummer 111**, zulks ten behoeve van de --- naamloze vennootschap ABN AMRO Bank N.V. gevestigd te Amsterdam, --- kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in--- het Handelsregister onder nummer 34334259; ---

Door de hiervoor genoemde hypotheekhouder is toestemming verleend voor de--- onderhavige overdracht onder voorbehoud en vestiging van gemeld recht van--- erfpacht. Van de toestemming van de voornoemde hypotheekhouder blijkt uit een--- onderhandse akte de dato vier december twee duizend veertien die aan deze akte zal worden vastgehecht. ---

./1

OMZETBELASTING

Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel a ten 1^e van de Wet op de --- Omzetbelasting 1968 (nieuw vervaardigd registergoed). ---

Deze omzetbelasting is voor rekening van de Bloot-eigenaar en is wel in voormelde koopprijs begrepen. De omzetbelasting wordt berekend over de koopsom --- verminderd met de gekapitaliseerde geïndexeerde canon (zijnde achttien miljoen --- zessenegentig duizend achthonderd zevenenvijftig euro (€ 18.096.857,--)). Derhalve is de verschuldigde omzetbelasting nihil. ---

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De Erfpachter verklaarde beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting--- terzake van de onderhavige levering, zulks op grond van het bepaalde in --- artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, nu over deze --- levering omzetbelasting verschuldigd is op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel a ten 1^e van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (nieuw vervaardigd --- registergoed), en het registergoed door de Gerechtigde niet als bedrijfsmiddel is --- gebruikt. ---

AFSTEMMING FISCALE GEVOLGEN

Omtrent de heffing van overdrachtsbelasting en omzetbelasting op deze akte is --- vooraf overleg gevoerd met de Belastingdienst. De brief van de heer B.J.H. --- Simmeling, specialist omzetbelasting en overdrachtsbelasting van de Belastingdienst de dato acht december twee duizend veertien, zal aan deze akte worden --- vastgehecht.. ---

./.

VOLMACHTEN

Van de voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte-- zullen worden vastgehecht. ---

./.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door--- partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. ---

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. --- De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/ partijen is door mij, --- notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde --- documenten. ---

WAARVAN AKTE

In minuut is verleden te Maastricht op de datum als in het hoofd van deze akte-----

vermeld. -----
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de --
 comparanten hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben -----
 kennisgenomen en daarmee in te stemmen.-----
 Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij,-----
 notaris, ondertekend, om zeventien uur vijftientig (17:25).-----
 (volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

B.L.W.P. Versteeg

De ondergetekende, mr. Bart Louis Willem Paul Versteeg, notaris te Maastricht,
 verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking -
 heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de
 Wet voorkeursrecht gemeenten.

B.L.W.P. Versteeg

De ondergetekende, mr. Bart Louis Willem Paul Versteeg, notaris te Maastricht,
 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 10-12-2014 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65321 nummer 169.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

76F166A8DE76FBA74625E5A2B42E3D05 toebehoort aan Bart Louis Willem Paul Versteeg.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.