

Heden, negentien juli tweeduizend dertien, verschenen voor mij, Mr Wouter Bussink LL.M., notaris te Rotterdam:

1. mevrouw Yvonne Grootenboers, geboren te Rotterdam op vijf maart negentienhonderd een en zestig, houder van rijbewijs, nummer 4789902802, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, Prins Pieter Christiaanstraat 71, 3066 TB Rotterdam, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, Prins Pieter Christiaanstraat 71, 3066 TB Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: Stichting Havensteder, statutair en feitelijk gevestigd te 3011 VH Rotterdam aan de Scheepmakerspassage 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24108317;

- Stichting Havensteder, hierna te noemen: "**Havensteder**";

2. a.

- b.

Zernikeplaats 160, 3068 ZM Rotterdam);

- hierna tezamen te noemen: "**de Erfpachter**" casu quo "**de koper**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Considerans

Havensteder heeft besloten tot uitgifte in erfpacht aan de betreffende kopers van de woningen, gelegen aan de Zernikeplaats en Robert Kochplaats te (Ommoord) Rotterdam.

In verband met het vorenstaande wordt in deze akte aan de koper geleverd een recht van erfpacht op het na te noemen appartementsrecht.

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Havensteder heeft aan de Erfpachter verkocht die heeft gekocht en daartoe met de Erfpachter gesloten een "overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht" op het hierna omschreven Appartementsrecht, verder aan te duiden als het "**Registrergoed**".

Verlening erfpacht

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst - aangeduid als "**de Koopovereenkomst**" vestigt Havensteder hierbij ten behoeve van de Erfpachter, zulks voor een tijdvak van negen en negentig jaar, ingegaan zijnde op één januari tweeduizend twee en eindigende een en dertig december eenentwintighonderd één en tegen een erfpachtscanon, die voor de gehele looptijd van het erfpachtsrecht wordt

afgekocht, een recht van erfpacht - in deze akte aangeduid als **"het recht van erfpacht"** dat de Erfpachter hierbij aanvaardt op:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B complexaanduiding 7041A, appartementsindex 151, welk appartementsrecht omvat:

- a. het een en negentig/veertien duizend zeshonderd drie en tachtigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw, omvattende eenhonderd een en zestig appartementen, te weten woningen met bergingen en één bedrijfsruimte, plaatselijk bekend te Rotterdam als Zernikeplaats 2 tot en met 320 (even), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hillegersberg, sectie B nummer 3025, groot zes en negentig are vier en negentig centiare;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de achtste verdieping met berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te Rotterdam als Zernikeplaats 160.

Bestemming van het Registergoed

De Erfpachter zal het Registergoed bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als woning met berging.

Het is Havensteder niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- "Akte van splitsing":
de akte waarbij het recht van Havensteder op het Gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren, is gesplitst in appartementsrechten;
- "Gebouw":
het gebouw dat in de splitsing van de eigendom is betrokken.
- "Appartementsrecht":
het Appartementsrecht dat bij deze akte in erfpacht wordt uitgegeven als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uitmaakt van het Gebouw.
- "Registergoed":
het in deze akte onder het hoofd "Verlening erfpacht" omschreven recht van erfpacht op een Appartementsrecht.
- "Appartementseigenaar":
de gerechtigde tot het Appartementsrecht.
- "Erfpacht":
de ingevolge deze akte op het Registergoed gevestigde erfpacht.
- "Erfpachter":
de gerechtigde tot de Erfpacht.
- "Eigenaar":
de juridische Eigenaar van het perceel grond en het daarop staande gebouw, dat in de splitsing is betrokken.
- "Vereniging":
de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW van het Gebouw.

- "Vergadering":
de vergadering van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d BW.

VERKRIJGING VAN HET REGISTERGOED DOOR HAVENSTEDER

Het gebouw met bijbehorende grond is door Havensteder (destijds nog genaamd: Woningstichting De Combinatie Rotterdam, gevestigd te Rotterdam) verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op dertig maart negentienhonderd twee en zeventig in deel 4260 nummer 88, van een afschrift van een akte van levering, op vier en twintig maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor P.G. Hoek, destijds notaris te Rotterdam, welke akte ondermeer inhoudt kwijting voor de koopsom, mede in verband met een onderhandse akte houdende wijziging tenaamstelling, getekend op achttien juni negentienhonderd vier en zeventig, ingeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negentien juni negentienhonderd vier en zeventig in deel 4624 nummer 49.

Tengevolge van een juridische fusie als bedoeld in artikel 2:309 van het Burgerlijk Wetboek is het vermogen van Woningstichting De Combinatie Rotterdam als verdwijnende rechtspersoon, overgegaan op Stichting Com.wonen, als verkrijgende rechtspersoon. Van deze fusie blijkt uit een akte van juridische fusie op dertig december tweeduizend drie verleden voor Mr F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel.

Een notariële verklaring van deze fusie is ingeschreven in register Hypotheken 4 op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op een en dertig december tweeduizend drie in deel 40307 nummer 50.

De stichting Com.wonen is vervolgens een juridische fusie aangegaan welke fusie is vervat in een akte van juridische fusie, tevens houdende naamswijziging, op dertig juni tweeduizend elf verleden voor mr. F.W.W.M. Govers, notaris te Capelle aan den IJssel; een desbetreffende verklaring van fusie is ingeschreven in voormeld Openbaar register 4 op een juli tweeduizend elf in deel 60161 nummer 82.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door de Erfpachter verschuldigde koopprijs voor de verkrijging van het Registergoed ("**de Aankoopprijs**") bedraagt EENHONDERD VIJFTIEN DUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 115.500,--).

In dit bedrag is begrepen de door de Erfpachter aan Havensteder verschuldigde afkoopsom van de terzake van het recht van Erfpacht te betalen canon voor de duur van de Erfpacht.

De koopprijs en alle overige bedragen die koper blijkt de nota van afrekening bij de levering aan Havensteder dient te betalen zijn voldaan middels storting op een rekening van Notariskantoor Bussink te Rotterdam.

Havensteder verleent bij deze kwijting aan koper voor de betaling van de koopprijs en alle overige bedragen die koper aan Havensteder verschuldigd is blijkt de nota van afrekening.

Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij het kadaster is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

Havensteder is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

BEPALINGEN

Havensteder verleent - ter uitvoering van de met de Erfpachter gesloten Koopovereenkomst - aan de Erfpachter het recht van erfpacht op het Appartementsrecht onder de volgende bepalingen:

- A. De bepalingen terzake van de uitgifte in erfpacht;
- B. Verkoop- en gebruiksregulerende bepalingen;
- C. De bepalingen van het recht van Erfpacht;
- D. Overige bepalingen.

A. DE BEPALINGEN TERZAKE VAN DE UITGIFTE IN ERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

Alle kosten van de verlening van de erfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Erfpachter. Omzetbelasting is op de transactie niet verschuldigd.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Havensteder is verplicht aan de Erfpachter te verlenen een recht van erfpacht op het Appartementsrecht dat:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders is vermeld;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders is vermeld.

Overmaat; ondermaat

2. Over- en ondermaat van de tot het appartementencomplex behorende grond of van de, in de splitsingstekening aangegeven, maat van het tot het Appartementsrecht behorende terrein zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Aflevering

3. Het Registergoed wordt heden geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Toestand bij aflevering

4. Het voortgezet gebruik van Havensteder als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Appartement(srecht).

Artikel 3

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de Erfpachter ten goede, zijn de lasten voor rekening van de Erfpachter en draagt de Erfpachter het risico van het Registergoed.

Artikel 4

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen of kopieën daarvan, (zoals bewijzen van eigendom) en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover Havensteder deze in bezit had, aan de Erfpachter (in kopie) afgegeven.

Alle aanspraken die Havensteder ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op de Erfpachter, voor zover zij op het Appartementsrecht betrekking hebben. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Havensteder verplicht op eerste verzoek van de Erfpachter aan een overdracht mee te werken. Havensteder is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan de Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van de Erfpachter te doen strekken.

Artikel 5

Garanties van Havensteder

Havensteder garandeert ten behoeve van de Erfpachter omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

Havensteder is bevoegd tot vestiging van een recht van erfpacht op het Appartementsrecht.

Het Registergoed vrij van huur

- Het Registergoed wordt geleverd leeg en ontruimd, vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
- Het Registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan Havensteder of de Vereniging zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Registergoed geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Aan Havensteder is betreffende het Gebouw casu quo het Registergoed danwel het gebied waarin het Gebouw is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Registergoed krachtens de Huisvestingswet.

- Het Registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Havensteder bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- De Vereniging is actief.
- De bestuurder van de Vereniging is VP&A, kantoorhoudende te Oosterhout.
- De vereniging van eigenaars heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond, waarvan het verkochte deel uitmaakt, en/of terzake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
Uit een aan deze akte gehechte opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaars blijkt dat de verkoper per heden geen bedrag aan de vereniging schuldig is. De koper is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de voornoemde opgave blijkt.
- In de koopprijs is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de feitelijke levering, zulks blijkens een in kopie aan deze akte gehechte opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaars.
- De vergadering van eigenaars heeft tot heden geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
- Aan het onderhavige appartementsrecht is niet verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- Voor de ingebruikneming van het verkochte is geen toestemming vereist van de vergadering van eigenaars.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

1. Het is Havensteder niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. a. Voorzover aan Havensteder bekend is met betrekking tot de ondergrond van het Gebouw door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht.
- b. Havensteder staat er voor in dat krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van de ondergrond van het Gebouw door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen zijn uitgevaardigd.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar na te melden splitsingsakte, waarin onder meer de volgende bepalingen zijn opgenomen:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en/of bijzonder bepalingen wordt verwezen naar voormelde akte van vierentwintig maart negentienhonderd tweeënzeventig voor P.G. Hoek, destijds notaris te Rotterdam en ingeschreven in deel 4260 nummer 88, luidende:

- "4a. dat de onbebouwd blijvende grond moet worden gebruikt als gemeenschappelijke tuin; de bewoners van de daaraan grenzende bebouwing hebben het gemeenschappelijke gebruik en genot daarvan;*
- b. dat de koopster en haar rechtverkrijgenden te allen tijde moeten gedogen, dat de Gemeente Rotterdam in de sub a genoemde grond leidingen aanlegt, daarop lantaarnpalen plaatst en voorts al datgene verricht en aanbrengt, dat niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin; alle kosten uit het in dit lid gestelde voortvloeiende, ook die van het herstel van de tuinen komen voor rekening van de Gemeente Rotterdam;*
- 5a. dat de Gemeente de voor gemeenschappelijke tuin bestemde grond in opgehoogde toestand, zulks uitsluitend te harer beoordeling, oplevert;*
- b. dat de Gemeente, gedurende een periode van vijf jaar - ingaande op de gemiddelde bewoningsdatum - de eventueel benodigde herophoging van de voor gemeenschappelijke tuin bestemde grond, zulks eveneens uitsluitend te harer beoordeling voor haar rekening verzorgt;*
- c. dat de Gemeente zorg draagt voor de aanleg en voor het onderhoud, daaronder begrepen heraanleg van de genoemde gemeenschappelijke tuinen en voorts - zulks uitsluitend te harer beoordeling - de herophoging daarvan en vorenbedoelde periode van vijf jaar. De verplichting tot onderhoud eindigt evenwel indien de bepaling onder 8 niet is nagekomen;*
- d. dat de geraamde kosten van de onder c bedoelde aanleg - welke nog nader zullen worden vastgesteld - voor rekening van de koopster komen; deze kosten moten worden betaald vóór de aanvang van de sub c genoemde werkzaamheden;*
- e. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub d genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van de tuinaanleg, inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken gemeentediensten, door de koopster aan de Gemeente moet worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar wordt gerestitueerd;*
- f. dat de kosten van het sub c bedoelde onderhoud voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling moeten worden voldaan door storting op*

postrekening nummer 520649 ten name van de Financiële Administratie Gemeentewerken op een nader door het College van Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum; deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van één jaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;

g. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdracht van het terrein de bijdrage in de onder f genoemde kosten per gedeelte nader door het College van Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld. Betrokkene richt hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd College;

6a. dat alle terreinafscheidingen, welke van gemeentewege of krachtens enig wettelijk voorschrift worden vereist, door en voor rekening van de koopster op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze moeten worden aangebracht, zullende, zo de koopster in gebreke mocht blijven, de Gemeente - ook zonder rechterlijke tussenkomst - zijn gerechtigd de voor de afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen. De door de Gemeente daarvoor gemaakte kosten moeten op eerste aanzegging door de koopster worden voldaan.

b. dat de verkochte terreinen slechts mogen worden bebouwd overeenkomstig de op de bij deze akte behorende, door comparanten gewaarmerkte blokkaarten aangegeven voorschriften met betrekking tot de bestemming van de grond, de rooilaan, de minimum breedte der panden en het profiel van de bebouwing; van voormelde blokkaarten hebben alleen de groen omljnde gedeelten op deze overeenkomst betrekking; de koopster kan derhalve aan deze blokkaarten ten aanzien van het overige daarop geprojecteerde geen rechten (doen) ontleen;

c. dat het sub b gestelde verval, zodra een nieuw bestemmingsplan, dat betrekking heeft op de verkochte grond, is uitgewerkt en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten;

d. dat de Gemeente, ten behoeve van haar Energiebedrijf, het recht heeft nader overeen te komen ruimten in de onderbouwen als transformatorruimten in te richten en te gebruiken zonder daarvoor enige vergoeding aan de koopster verschuldigd te zijn, waartoe de koopster moet zorgdragen; dat:

1. die ruimten bereikbaar zijn vanaf de aangrenzende openbare weg en geventileerd zijn, een en ander overeenkomstig door de directeur van het Energiebedrijf te stellen voorwaarden;

2. de uitvoering van die ruimten met inbegrip van het ventilatiekanaal naar genoegen van de onder ten eerste genoemde directie moet worden verricht;

3. het bouwkundig onderhoud van die ruimten met inbegrip van het ventilatiekanaal, dat voor rekening van de koopster is, naar genoegen van en in overleg met de onder ten eerste genoemde directie moet worden verricht;

4. het onderhoud, dat die directie noodzakelijk zal achten voor rekening van de koopster op eerste aanzegging van die directie moet worden uitgevoerd;

5. in die ruimten slechts door of vanwege genoemd Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwezig mogen zijn, waaraan uitsluitend door dit bedrijf de eventueel voorkomende herstelwerkzaamheden worden verricht;

e. dat de ruimten, welke zich onder de eerste woonlaag bevinden, slechts mogen worden ingericht en gebruikt als bergruimten, behorende bij de daarboven gelegen woningen; vestiging daarin van één of meer bedrijven, in welke vorm ook, is niet

toegestaan;

f. dat de overige te stichten bebouwing, nu of later voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor bewoning;

g. dat de koopster gehouden is er voor in te staan, dat de panden nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen waarin deze panden zijn gesplitst, overeenkomstig het bepaalde in artikel 638g van het Burgerlijk Wetboek;

2. het volgens het in artikel 638f van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

h. dat, ook indien krachtens enige publiekrechtelijke regeling een vergunning voor het plaatsen van benzinepompen mocht worden verleend, het verboden is de op het verkochte goed te stichten bebouwing dan wel deze percelen zelve of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij deze percelen;

i. dat de kleur van het schilderwerk, dat wordt uitgevoerd aan van de openbare weg zichtbaar blijvende gedeelten van de te stichten bebouwing te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

j. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de op de verkochte grond te stichten bouwmuren naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

k. dat de bouw, nadat deze is aangevangen, geregeld - zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders - moet worden voortgezet;

l. dat in de bouwblokken ten behoeve van de Telefoondienst in het district Rotterdam, in overleg met die dienst één of meer kabelverdeelruimten moeten worden opgenomen;

7. dat bij niet-nakoming van de sub 4 en 5f, 6a, b en d tot en met l gestelde voorwaarden de koper voor iedere maand dat de verboden toestand duurt een boete verbeurt van VIJFTIG DUIZEND GULDEN (f. 50.000,--) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

8. dat de sub 4, 5, 6 en 7 aan de koopster gestelde voorwaarden op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn; bij elke verdere overdracht van het verkochte moeten in elke akte van overdracht de sub 4, 5 en 6 (het gestelde sub 6k en b alleen voorzover de bouw nog niet is voltooid, respectievelijk een nieuw bestemmingsplan nog niet van kracht is) en 7 gestelde voorwaarden aan de verkrijger worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard op straffe van een boete van EENHONDERD

DUIZEND GULDEN (f 100.000,--) verschuldigd ten bate van de gemeentekas door de overdragende partij die dit verzuimt, (ingeval meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 8 gestelde voorwaarde zal op straffe van eenzelfde boete van EENHONDERD DUIZEND GULDEN (f 100.000,--) ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan het zoëven bepaalde eveneens zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte aan de verkrijger moeten worden opgelegd en voor deze verbindend moeten worden verklaard."

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Met betrekking tot elk van de onderhavige appartementsrechten casu quo het gebouw waarvan de appartementsrechten deel uitmaken, zal bij een levering van het betreffende appartementsrecht casu quo vestiging van een zakelijk recht van erfpacht, ten behoeve van De Combinatie een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de betreffende akte van levering/vestiging recht van erfpacht worden gevestigd met de inhoud zoals hierna aangegeven.

- a. De koper/erfpachter verbindt zich jegens Woningstichting De Combinatie, statutair gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: De Combinatie, om:
 - niet tot wijziging van artikel 39, artikel 45 en de overige daarmee verband houdende bepalingen van de akte van splitsing en het daarvan deel uitmakende reglement - in de zin van artikel 5:139 van het Burgerlijk Wetboek - over te (doen) gaan;
 - de uitoefening van de krachtens voormelde akte van splitsing of krachtens latere akte (door de vereniging van eigenaars) aan De Combinatie verleende bevoegdheden en taken te dulden en niets te doen dat deze uitoefening verhinderd of verhinderen kan.
- b. De uit deze verbintenis voor de koper voortvloeiende verplichtingen om niet te doen ten aanzien van het belaste registergoed en de daartoe behorende appartementsrechten gaan ook over op diegene die het belaste appartementsrecht onder bijzondere titel als eigenaar of beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat appartementsrecht zullen verkrijgen.

In geval de koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het appartementsrecht en het gebouw waarvan dat deel uitmaakt het bovenstaande niet naleeft, kan De Combinatie deze een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen. Op deze boete is het bepaalde in artikel 45 alinea e van overeenkomstige toepassing (Boete).
- c. Dit beding zal in elke opvolgende akte van juridische levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en als zodanig in de Openbare

Registers moeten worden ingeschreven, op verbeurte door de koper die dit verzuimt dan wel diens rechtsopvolgers aan De Combinatie van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete; op bedoelde boete is het daaromtrent sub b bepaalde van overeenkomstige toepassing.

- d. *Onder De Combinatie wordt voor de toepassing van de leden a tot en met c mede begrepen haar rechtsopvolger.*
- e. *Het bepaalde in artikel 45 (Het Planmatig Onderhoud door De Combinatie) van de akte van splitsing en het vereiste van het opleggen van een kwalitatieve verplichting/kettingbeding eindigt zodra De Combinatie of haar rechtsopvolger op de voet van gemeld artikel 45 alinea g (Overdracht/Beëindiging rechtspositie De Combinatie) haar rechtspositie in de vereniging beëindigt."*

Aanvaarding

Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Havensteder aan de Erfpachter moet opleggen, doet Havensteder dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Erfpachter aanvaard.

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

APPARTEMENTENSPLITSING

1. Op het Registergoed is van toepassing het bepaalde in de akte van splitsing in Appartementsrechten; deze akte is op acht en twintig maart tweeduizend twee verleden voor Mr A.C.M. Fokkema-Schute, notaris ter standplaats Rotterdam en ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register hypotheek 4 op twee april tweeduizend twee in deel 22068 nummer 1.
Het is aan de Erfpachter bekend dat de Erfpachter als Appartementseigenaar van rechtswege lid van de Vereniging is. De Erfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor de Erfpachter als lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft de Erfpachter kennisgenomen.
2. De Erfpachter aanvaardt de verplichtingen, voortvloeiende uit eventueel in de akte van splitsing opgenomen bepalingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen. Voorzover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Havensteder aan de Erfpachter moet opleggen, doet Havensteder dat hierbij en wordt een en ander hierbij door de Erfpachter aanvaard.
Voorzover het gaan om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Havensteder voor die derden aangenomen.

B. VERKOOP- EN GEBRUIKSREGULERENDE BEPALINGEN

AANBIEDINGSPLICHT

ten behoeve van de gemeente

- a. De gemeente Rotterdam heeft haar toestemming tot voormelde rechtshandeling (vestiging van het recht van erfpacht) verleend onder de voorwaarde dat de Erfpachter of zijn rechtsopvolgers krachtens bijzondere of algemene titel

telkenmale wanneer hij voornemens is het Registergoed binnen tien (10) jaar na vestiging van het recht van erfpacht (heden) te vervreemden hij verplicht is het Registergoed –voordien schriftelijk- te koop aan te bieden aan de gemeente Rotterdam, tegen de op dat moment nog te taxeren waarde; indien partijen niet tot overeenstemming komen is het bepaalde in artikel C.17 (advies van deskundigen) van de hierna bedoelde bepalingen van het recht van erfpacht van overeenkomstige toepassing;

- b. Binnen één maand na ontvangst van de onder a bedoelde brief zal de Gemeente Rotterdam aan de Erfpachter berichten of de Gemeente gebruik zal maken van haar voorkeursrecht dan wel ervan afziet.
- c. Indien de Gemeente te kennen heeft gegeven dat zij afziet van haar recht tot aankoop of indien zij de onder b bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft laten verstrijken, is daardoor de sub a bedoelde voorwaarde vervallen.
- d. Bij niet nakoming van de sub a. genoemde aanbiedingsplicht verbeurt de Erfpachter ten behoeve van de gemeente Rotterdam een boete van vierduizend vijfhonderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders zonder dat enige ingebrekestelling is vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Erfpachter ten minste één maand tevoren bij aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van burgemeester en wethouders is opgeheven.

Kettingbeding.

Met betrekking tot het voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Rotterdam is het bepaalde hierna in artikel C. 10 en C. 13 mutatis mutandis van toepassing.

Aanvaarding

Havensteder neemt alle rechten en plichten volgende uit genoemd voorkeursrecht ten laste en ten behoeve van de gemeente voor de gemeente aan.

C. DE BEPALINGEN VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

Artikel 1

Duur

De erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar.

Artikel 2

Registergoed

1. De Erfpacht is gevestigd op het Appartementsrecht in de staat als omschreven in deze akte.
2. Tot het Registergoed behoren alle bijzondere lasten en beperkingen die de Erfpachter in de akte uitdrukkelijk heeft aanvaard.
3. Met betrekking tot het Registergoed zijn door de Eigenaar noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, gesloten noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 3

Verschuldigdheid en vaststelling van de canon

De Erfpachter is vanaf het tijdstip waarop het erfpachtsrecht ingaat een canon

verschuldigd. De canonverplichting is voor de volle duur van het erfpachtsrecht afgekocht.

Artikel 4

Verplichtingen van de Erfpachter

De Erfpachter moet:

- a. het Registergoed behoorlijk onderhouden;
- b. het Registergoed aanwenden overeenkomstig de bestemming en gebruik zoals vermeld in deze akte; (5:89-2;108BW)
- c. al datgene doen en na laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke - vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Eigenaar op te volgen;

Artikel 5

Verbodsbepalingen

1. Het is de Erfpachter niet toegestaan het Registergoed te gebruiken voor:
 - a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
 - b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
 - c. het verrichten van handelingen als gevolg waarvan Bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden.
2. De Eigenaar kan van de sub a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 6

Toestemming bij ondersplitsing en ondererfpacht

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo het Registergoed of een gedeelte daarvan:
 - a. onder te splitsen in appartementsrechten;
 - b. in ondererfpacht te geven.
2. De erfpachter dient bij zijn verzoek om toestemming de Eigenaar de ontwerpakte van ondersplitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
3. De Eigenaar kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden die hij na afweging van belangen of in verband met de naleving van de aan het erfpachtsrecht verbonden verplichtingen noodzakelijk oordeelt.

Artikel 7

Lasten en belastingen

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Registergoed.

Artikel 8

Hoofdelijkheid

Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Registergoed, zijn zij hoofdelijk jegens de Eigenaar verbonden voor de nakoming van de

verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het bepaalde in deze akte van uitgifte in erfpacht van een appartementsrecht.

Artikel 9

Vertegenwoordiging

1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij, zo de Erfpachter dit verzoekt, één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in deze akte waarbij het recht van erfpacht met betrekking tot het Appartementsrecht wordt verkregen of in geval van verkrijging van de Erfpacht anders dan voor vestiging of levering, bij een daartoe aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.
2. Een wijziging van de vertegenwoordiger, moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Eigenaar worden meegedeeld.
3. De Eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Erfpacht rechtsgeldig aan de laatst aan haar gemelde vertegenwoordiger doen casu quo tegen deze instellen.

Artikel 10

Derdenwerking

1. Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechterlijke derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte van uitgifte in erfpacht. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte van uitgifte in erfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Appartementsrecht en/of Erfpacht, zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3. De Erfpachter zal voorts bij:
 - a. levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
 - c. het in gebruik geven van het Registergoed aan derden;de verplichtingen uit hoofde van deze akte waarbij het Appartementsrecht in Erfpacht is uitgegeven ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolgers casu quo de beperkt gerechtigde.

Artikel 11

Verzuim

De Erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.

Komt de Erfpachter een op hem rustende verplichting jegens de Eigenaar toerekenbaar niet na dan wel overtreedt de Erfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de Erfpachter in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 12

Rente

1. Indien de Erfpachter enig door hem aan de Eigenaar uit hoofde van de Erfpacht verschuldigd bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is hij vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.
2. Telkens wanneer de Erfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is de Eigenaar gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan hem in rekening te brengen.

Artikel 13

Boetebeding

Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enig verplichting uit hoofde van de Erfpacht, kan de Eigenaar hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

Het bedrag van deze boete, voor matiging door de rechter vastbare, terstond zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete is gelijk aan tien procent (10%) van de Aankoopprijs.

Artikel 14

Einde van de Erfpacht

1. De Erfpacht eindigt:
 - a. doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 burgerlijk Wetboek de Erfpacht opheft;
 - b. door het verstrijken van de duur van de Erfpacht;
 - c. doordat de Eigenaar de Erfpacht opzegt; (5:87 BW);
 - d. door vermenging (zo bij levering van het Registergoed aan de Erfpachter);
 - e. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan. (93-2;98 BW).
2. Wanneer het recht van Erfpacht eindigt door het verstrijken van de duur, vindt verlenging van dat recht plaats zo partijen dit overeen komen.
3. De Eigenaar kan de Erfpacht slechts opzeggen indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.
4. Van in ernstige mate tekortschieten is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn bedoelde verplichtingen gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.
5. De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
6. De Eigenaar zal de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
7. Zodra de Erfpacht geëindigd is, zal de Eigenaar dit (doen) inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.
8. De Erfpacht kan niet door de Erfpachter worden opgezegd (5:87-1 BW).
9. Wanneer door de Erfpachter op het Registergoed een hypotheek is gevestigd

geldt het volgende. In geval dat door toedoen of met medeweten van de Erfpachter of de Eigenaar de erfpacht eindigt, moet de hypotheekhouder over een (voorgenomen) beëindiging van de Erfpacht zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. Bedoelde in kennisstelling moet plaatsvinden bij aangetekende brief door de betreffende partij.

Artikel 15

Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de erfpacht.

1. De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak af te leveren en wel:
 - a. het geheel ontruimd;
 - b. de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin deze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht.
 - c. zonder achterstand in de betalingsverplichtingen jegens de Vereniging.
2. Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in verzuim is, zal de eigenaar de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening en risico van de Erfpachter.
 - a. Voorts staat de Erfpachter er voor in, dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht rusten of tegen de Eigenaar geld gemaakt (kunnen) worden.
Lijdt de Eigenaar door aanspraken van derden diensgevolge niettemin schade, dan zal de Erfpachter die schade voor zijn rekening nemen.
 - b. Terzake van het hiervoor bepaalde wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit de door de Erfpachter met toestemming van de Eigenaar gesloten overeenkomsten van huur en verhuur. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Eigenaar bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt over uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en/of gestelde bankgaranties.
 - c. De Erfpachter moet voor zijn rekening zorgdragen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd zijn voor zover die rechten tijdens de duur van de Erfpacht op de Erfpacht zijn gevestigd.
3. Zolang de Erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet is nagekomen, is de Eigenaar bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel C. 16 lid 1 (Vergoeding bij het einde van de erfpacht) op te schorten.

Artikel 16

Vergoeding bij het einde van de erfpacht

1. Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel C. 14 a, b, c of e van deze akte heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de bepalingen in deze akte, door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. (5:99-1 BW)

2. De Eigenaar is bevoegd van de door hem verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen hij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
3. De hoogte van bedoelde vergoeding zal door de Eigenaar en de Erfpachter in onderling overleg worden vastgesteld. Kunnen partijen terzake niet tot overeenstemming komen, dan zal de onderhavige vergoeding bindend worden vastgesteld aan de hand van uitspraken daaromtrent van drie deskundigen, zoals hierna in artikel C. 17 is bepaald.

Artikel 17

Advies van deskundigen

1. Indien ingevolge het bepaalde in deze akte bij vaststelling van bedragen gebruik moeten worden gemaakt van deskundigen, benoemen de Erfpachter en de Eigenaar ieder één deskundige. De beide aldus aangewezen deskundigen benoemen tezamen een derde deskundige.
2. Blijft een der partijen ondanks een schriftelijke aanmaning daartoe nalatig mee te werken aan de benoeming van een deskundige, dan wordt deze deskundige op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de kantonrechter te Rotterdam. Deze kantonrechter benoemt eveneens een derde deskundige, indien de door partijen aangewezen deskundigen terzake geen overeenstemming kunnen bereiken.
3. De deskundigen worden door de meeste gerede partij terstond na hun benoeming in kennis gesteld van hun benoeming alsmede van hetgeen in deze akte is vastgesteld. Door het aanvaarden van hun benoeming onderwerpen de deskundigen zich aan de inhoud van het bepaalde in deze akte. Daarnaast dienen zij rekening te houden met al die factoren die een goed deskundige in het algemeen in aanmerking neemt.
4. Binnen twee maanden na aanvaarding en van hun benoeming stellen de deskundigen ieder een bedrag vast en doen daarvan mededeling aan de partijen. Terstond daarna zal de Eigenaar de bedragen van de deskundigen opstellen en vervolgens delen door het getal drie. De aldus verkregen uitkomst levert het vast te stellen bedrag op.
5. De Eigenaar stelt de Erfpachter schriftelijk in kennis van het in het vorige lid bedoelde bedrag.
6. De door de deskundigen in rekening te brengen kosten worden gedragen door partijen in de mate waarin zij ten gevolge van het oordeel van de deskundigen in het ongelijk zijn gesteld. Indien de Eigenaar, de Erfpachter of beiden zich niet kunnen verenigen met de declaratie van een of meer deskundigen, zal dit bedrag op verzoek van de meeste gerede partij worden vastgesteld door de kantonrechter te Rotterdam.

Artikel 18

Woonplaats

1. De Erfpachter zal met betrekking tot de Erfpacht woonplaats kiezen en houden op het adres van het Appartementsrecht. Aldus kiest de Erfpachter bedoelde woonplaats.
2. Ingeval van verkrijging van de Erfpacht anders dan door vestiging, moet de

keuze van de woonplaats worden gedaan bij de daartoe door de Erfpachter aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.

3. Een wijziging van de woonplaats binnen de gemeente Rotterdam moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Eigenaar worden medegedeeld.
4. De Eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen casu quo instellen.

Artikel 19

Mededelingen

1. 1. Ingeval van overgang van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan de Eigenaar van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van de daartoe door Erfpachter aan de Eigenaar toe te zenden verklaring.
1. 2. De verkrijger legt bij de verklaring overeen authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
 - a. bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld (een afschrift van) een verklaring van erfrecht;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
2. Tenzij uitdrukkelijk is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de Erfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld.

Artikel 20

Appartementseigenaars

- a. De Erfpachter van het Appartementsrecht treedt ter zake van het Appartementsrecht in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de Vereniging verschuldigde bijdragen. De Eigenaar geldt in die gevallen nimmer als schuldenaar en uitsluitend de Erfpachter kan ter zake worden aangesproken of aansprakelijk gehouden worden. (5:123 BW).
- b. De Erfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de Appartementseigenaar toekomen voorzover in deze akte niet anders bepaald.

Artikel 21

Geschillen

Alle geschillen in de eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

Artikel 22

Algemene Termijnenwet

De Algemene termijnen wet is op termijnen vermeld in deze akte van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23

Niet-toepasbaarheid van bepalingen

Voor zover in de rechtsverhouding tussen partijen een bepaling geldt die op

grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

D. OVERIGE BEPALINGEN

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op eerstbedoelde overeenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Havensteder noch de Erfpachter kan zich ter zake van de Koopovereenkomst en vestiging/levering van het recht van Erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koopovereenkomst

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen ter zake van de Koopovereenkomst en aldus ter zake van de vestiging/levering van het recht van Erfpacht tussen hen is overeengekomen.

Aanduidingen

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van de statuten tussen haakjes geplaatste aanduiding van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

VOORKEURSRECHT/RECHT VAN KOOP

In verband met het feit dat het Registergoed is geleverd aan de beide kopers gezamenlijk treffen zij daaromtrent, als deelgenoten in het onderhavige registergoed, de volgende regeling (3:166 Burgerlijk Wetboek):

1. a. Tussen de deelgenoten geldt dat ieder van hen niet afzonderlijk over het de betreffende deelgenoot toebehorende aandeel in het Registergoed kan beschikken.
- b. Wanneer:
 - een deelgenoot de woning metterwoon wil verlaten; of
 - een deelgenoot het aandeel in het Registergoed aan een derde wil overdragen;
 - een deelgenoot overlijdt;moet die deelgenoot, respectievelijk moeten de erfgenamen/rechtverkrijgenden van die deelgenoot, de andere deelgenoot van bedoeld voornemen of overlijden bij aangetekende brief in kennis stellen. Bij overlijden moet de kennisgeving binnen dertig dagen worden gedaan. Onder bedoelde overdracht wordt begrepen: levering ingevolge (boedel)verdeling aan een ander dan de deelgenoten en/of vestiging van beperkte rechten op het Registergoed ten behoeve van derden.
- c. De deelgenoot die, als gemeld, het Registergoed verlaat of wil overdragen en de erfgenamen/rechtverkrijgenden van een overleden deelgenoot wordt hierna ook aangeduid als "**de vervreemder**".

Recht van koop; prijsbepaling

2. De andere deelgenoot - "**de gegadigde**" - heeft na bedoelde kennisgeving die inhoudt of zal gelden als een te-koop-aanbieding, het recht om het aandeel van

de vervreemder in het Registergoed te verkrijgen voor een door de deelgenoten in onderling overleg te bepalen contraprestatie, mits de gegadigde binnen dertig dagen na ontvangst van de kennisgeving verklaart van het recht gebruik te willen maken; bedoelde verklaring moet per aangetekende brief aan de vervreemder worden gericht. De verschuldigde contraprestatie is gelijk aan een naar de mate van deelgerechtigdheid in het Registergoed toe te rekenen gedeelte van de verkoopwaarde van het gehele Registergoed. Deze verkoopwaarde is vast te stellen alsof het (gehele) Registergoed vrij van bewoning ten verkoop wordt aangeboden.

Indien de deelgenoten niet uiterlijk binnen zestig dagen na dagtekening van voormelde aangetekende door gegadigde verzonden brief overeenstemming over de waarde bereiken moet de verkoopwaarde en aldus de verschuldigde contraprestatie worden vastgesteld door een deskundige. Bij gebrek aan overeenstemming over de keuze van de deskundige, vindt de waardering plaats door een door de kantonrechter op de voet van artikel 679 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering te benoemen taxateur.

De taxatiekosten komen ten laste van de deelgenoten gezamenlijk en voor elk van hen voor een deel dat verhoudingsgewijs gelijk is aan de mate van de deelgerechtigdheid in het registergoed.

De akte bij gebruikmaking van het voorkeursrecht

3. Indien de gegadigde verklaart van het voorkeursrecht gebruik te maken, dan moet de akte van levering binnen vier maanden nadat deze verklaring door de vervreemder werd ontvangen, worden verleden voor een door de gegadigde aan te wijzen notaris.

De contraprestatie en al hetgeen de gegadigde verschuldigd zal zijn, moet door deze tegelijk met het passeren van de notariële akte worden voldaan. Blijft de gegadigde in gebreke, dan vervalt het recht van voorkeur, onverminderd de verplichting tot vergoeding van de kosten en schade van de vervreemder.

De kosten van de gemelde notariële akte, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadasterkosten komen voor rekening van de gegadigde.

Het voorkeursrecht vervalt

4. a. Indien de gegadigde verklaart van het deze toekomstige voorkeursrecht geen gebruik te maken of binnen dertig dagen na ontvangst van de sub 1. gemelde kennisgeving geen bericht daartoe heeft verzonden, vervalt het voorkeursrecht van de gegadigde.
b. De deelgenoten moeten bij het vervallen van het voorkeursrecht het Registergoed terstond, gezamenlijk, vrij van bewoning te koop aanbieden aan derden.

De te-koop-aanbieding moet plaatsvinden op een wijze die voor een Registergoed als het onderhavige gebruikelijk is.

De deelgenoten moeten dan gezamenlijk meewerken aan een levering in onbewoonde staat, alles op zo kort mogelijke termijn.

5. Indien:

- de vervreemder het aandeel in het Registergoed vervreemdt zonder de gegadigde de gelegenheid te hebben gegeven op de aangegeven wijze gebruik te maken van het voorkeursrecht;
- voormelde aangetekende kennisgeving van het voornemen tot het metterwoon verlaten van het Registergoed of van het overlijden niet plaatsvindt;
- door de vervreemder de vereiste medewerking tot de verdeling niet wordt verleend, zal de vervreemder ten behoeve van de gegadigde een boete verbeuren;
- door de vervreemder dan wel de gegadigde, voor het geval van het voorkeursrecht geen gebruik wordt gemaakt, de vereiste medewerking tot verkoop en levering aan een derde-koper niet wordt verleend zal de weigerende partij een boete verbeuren ten behoeve van de andere deelgenoot.

Deze boete is gelijk aan een/vierde deel van de in deze akte geconstateerde contraprestatie voor de onderhavige verwerving van het Registergoed. De plicht tot betaling van de boete laat onverminderd het recht van de gegadigde om van de vervreemder vergoeding te eisen van de eventueel door de gegadigde meer geleden schade.

ANTISPECULATIEBEDING

1. De koopprijs van het Registersgoed is als volgt tot stand gekomen:
 - de huidige marktwaarde van het Registergoed, vrij van huur en gebruik is gesteld op eenhonderd acht en twintig duizend driehonderd euro (EUR 128.300,--), hierna aan te duiden als: "de marktwaarde";
 - verminderd met een door Havensteder verleende korting van tien procent (10 %) van de marktwaarde, derhalve twaalf duizend achthonderd dertig euro (EUR 12.830,--), hierna aan te duiden als: "de korting".
2. Indien koper het Registergoed binnen zestig (60) maanden (vijf (5) jaren) nadat het Registergoed aan hem is geleverd al dan niet gedeeltelijk vervreemdt, de verlening van beperkte genotsrechten voor een termijn van langer dan tien (10) jaar daaronder begrepen, dient koper de korting terug te betalen aan Havensteder naar rato van het aantal van gemelde (60) maanden dat alsdan nog niet verstreken is, waarbij een gedeelte van een maand als een volle maand wordt beschouwd.

Deze terugbetaling zal dienen plaats te vinden gelijktijdig met de desbetreffende vervreemding via de passerend notaris.
3. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid wordt een toedeling van het Registergoed aan een koper of bij ontbinding van een gemeenschap van goederen diens echtgenoot/geregistreerd partner dan wel een verkrijging krachtens erfrecht door een echtgenoot/geregistreerd partner /partner krachtens samenlevingsoverkomst, niet als vervreemding aangemerkt, mits degene(n) aan wie het Registergoed alsdan wordt toegedeeld/overgedragen zich jegens Havensteder verbindt voor de gehele verplichting voortvloeiende uit het vorige lid.
4. In geval van toedeling/vervreemding als bedoeld in het vorige lid binnen

- gemelde termijn van zestig (60) maanden, zal het onderhavige artikel in de desbetreffende akte van toedeling/vervreemding dienen te worden opgenomen.
5. In geval van niet-nakoming van hetgeen hiervoor in dit artikel is vermeld verbeurt koper ten behoeve van Havensteder een onmiddellijk en zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete ten bedrage van een/derde deel van de marktwaarde.
 6. Dit artikel (anti-speculatiebeding) is ook van toepassing ingeval Havensteder het Registergoed verwerft al dan niet op basis van een aan hem toekomend voorkeursrecht van koop.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee akkoord gegaan.

VOLMACHT TOT AANVAARDING AFSTANDDOENING HYPOTHEKEN

Havensteder en de Erfpachter geven volmacht aan de op Notariskantoor Bussink te Rotterdam werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan de Erfpachter mochten zijn ingeschreven op het Registergoed.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Terzake de onderhavige vestiging erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd zodat terzake daarvan uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is.

VOLMACHT

Van de volmacht op de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte op negen en twintig september tweeduizend zes voor de notaris-redacteur van deze akte verleden.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte, die ten deze door partijen tevens gemachtigd wordt om aangifte te doen op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

SLOT

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

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten medegedeeld en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zeventien uur en vier en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr W. Bussink LL.M.

Ondergetekende, Mr Wouter Bussink LL.M., notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) Mr W. Bussink LL.M.

Ondergetekende, Mr Wouter Bussink LL.M., notaris te Rotterdam, 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 22-07-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63120 nummer 84.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 233DAE98B80DE9F4CA28C12F149CFE8E toebehoort aan Wouter Bussink.

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