

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achttien september tweeduizend achttien vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Hotel Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen. [•]

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor het (overige gedeelte van het) Registergoed is het aan Schuldeiseres onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank. Op zevenentwintig augustus tweeduizend achttien zal de behandeling van het huurbeding plaatsvinden.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland wordt verleend, is de Verkoper bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van betreffende regioveiling

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk negentien september tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van

dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
- Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
- (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotarissen: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee

instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt

hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing;

- (a) de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. H.A. Teijen, (destijds) notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Utrecht) op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig in register Hypotheken 4, in deel 6242, nummer 19, en
- (b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op negenentwintig april tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Hagen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien april tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, in deel 62767, nummer 18,

welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is eeuwigdurend afgekocht zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 14. Omschrijving erfpachtvoorwaarden / erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfpachtvoorwaarden, bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

E. "ERFPACHTVOORWAARDEN, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN MET DERDENWERKING

Erfpachtvoorwaarden :

Op het verkochte is van toepassing:

- a. het bepaalde in de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht (AV 1989), zoals die voorwaarden zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderd negentachtig (Gedrukte Verzameling 1989, nummer 1871 S.O.G.) en zoals die voorwaarden zijn vermeld in- en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negentachtig verleden voor notaris mr. H.A. Teijen te Utrecht, overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 6242 nummer 19; en
- b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in voormelde akte tot uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"2. BESTEMMING EN GEBRUIK

1. De in erfpacht uit te geven percelen grond zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie en instandhouding van:
veertig (40) eengezinswoning, met een tuin en berging en een binnenterrein met achtendertig (38) parkeerplaatsen.
2. Indien de erfpachter in afwijking van lid 1 van dit artikel wijzigingen wil aanbrengen ten opzichte van de situatie bij aanvang van het erfpachtrecht aan de bebouwing, de bebouwing wil uitbreiden, dan wel het gebruik van het perceel en/of de bebouwing wijzigt (geheel of gedeeltelijk) is het gestelde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing. In die situatie is in beginsel de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, die de gemeente in eerste aanleg heeft verleend bepalend voor de Ausgangssituatie van het erfpachtrecht in dezen.
3. Na de bebouwing dienen de percelen grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor onder lid 1 genoemde bestemming. De in de uitgifte begrepen grond bestemd als parkeerruimte en –indien van toepassing- berging dienen eveneens als zodanig te worden gebruikt. Onbebouwde grond mag (nadien) niet worden bebouwd, over- of onderbouwd. Op het perceel mogen ook geen losse (niet aard- en nagelvaste) bouwwerken worden geplaatst.
4. Op de percelen grond mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.
5. De percelen grond met opstallen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel, kantoor of van een horecabedrijf."

Kettingbedingen:

Voor bekende kettingbedingen verwijzen partijen naar wat is vermeld in voormelde akte tot uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18). In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld:

"3. KETTINGBEDING: BEBOUWING EN INRICHTING VAN HET PERCEEL GROND

1. De erfpachter is verplicht binnen twee (2) maanden na het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht en het verkrijgen van een bruikbare

omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale bebouwing overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen één (1) jaar na het start bouw (van de betreffende fase) zover te zijn voltooid dat de bebouwing door de erfpachter op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen en voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

2. Uiterlijk twee (2) maanden na start van het eerste plantseizoen, gerekend na voltooiing van de bouw zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het goedgekeurde kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting dient in stand te worden gehouden. Wijzigingen op de inrichting zijn slechts mogelijk na goedkeuring van de gemeente.
3. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van de percelen grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de gemeente worden vergoed.
4. Met betrekking tot de erfafscheidingen gelden de volgende randvoorwaarden en/of beperkingen, welke voor rekening en risico van erfpachter gerealiseerd dienen te worden:

Erfafscheiding

Kamilleweg

Aan de Kamilleweg ligt de rooilijn één meter vijftig centimeter (1,50 meter) terug. Deze één meter vijftig centimeter (1,50 meter) dient als een stedelijke privéstrook te worden ingericht.

Zijtuinen aan de Kamilleweg zijn niet toegestaan.

Erfafscheiding

Ketjapweg

Aan de Ketjapweg mag een privéstrook worden opgenomen bij de drie (3) tussenwoningen. Bij de kopwoningen is de rooilijn de erfgrans.

Bij zijtuinen grenzend aan de Ketjapweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding

Kerrieweg

Aan de Kerrieweg is de rooilijn de erfgrans. Bij zijtuinen grenzend aan de Kerrieweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding

Komijnweg

Aan de Komijnweg dient een privéstrook te worden opgenomen, met uitzondering van de kopwoning op de hoek van de Kamilleweg. Bij deze kopwoning is de rooilijn de erfgrans. Bij zijtuinen en achtertuinen grenzend aan de Komijnweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

4. KETTINGBEDING: NUTSBEDRIJVEN

1. Indien de nutsbedrijven, in deze vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap Eneco-Energie Infra Utrecht N.V., het noodzakelijk achter dat erten behoefte van het leveren van nutsvoorzieningen aan het door de erfpachter te realiseren vastgoed een of meerdere nutsruimten geplaatst dient/dienen te worden, zal de plaatsing op de uit te geven grond moeten plaatsvinden.

De erfpachter treedt hiertoe in overleg met de naamloze vennootschap Eneco- Energie Infra Utrecht N.V., waarbij de nutsruimten geïntegreerd dient te worden in de bebouwing casu quo erfafscheiding.

Voor zover in dit stadium bekend dient er rekening mee te worden gehouden dat er mogelijk een middenspanningsruimte en stadsverwarmingsruimte op het binnenterrein dienen te worden ingepast.

- 2. Indien voor de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte – anders dan genoemd in artikel 9 lid 3 derde bullit van de erfpachtovereenkomst – nodig is voor het plaatsen van een trafo ten behoeve van het Bouwprogramma, of voor het aanbrengen van een andere nutsvoorziening, is de gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in erfpacht uit te geven. Omtrent het plaatsen van de trafo zullen partijen overleg plegen met het (de) desbetreffende nutsbedrijf(ven) waarbij er van uit wordt gegaan dat geen belemmering in de bedrijfsvoering van de erfpachter mag optreden.*
- 3. Indien na de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal van kabels casu quo nutsruimte(n) danwel leidingen ten behoeve van nutsbedrijven dan wel een erfdiensbaarheid voor het hebben en houden van een rioolleiding ten behoeve van de gemeente, is de erfpachter verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van genoemde zakelijke rechten.*
- 4. Partijen komen overeen dat in het geval de bovengenoemde omstandigheden van toepassing zijn dit op de minst bezwarende wijze dient te geschieden en de gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met de erfpachter treden over de wijze waarop een en ader zal plaatsvinden.*

5. KETTINGBEDING: STADSVERWARMING

- 1. Mede ten behoeve van de exploitant van het onder andere voor de op de in artikel J. (Bestemming en gebruik) bedoelde woningen te realiseren systeem van stadsverwarming, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente en deze exploitant (in casu Eneco) om de in artikel J. bedoelde woningen voor eigen rekening en risico te doen aansluiten en aangesloten te houden op dit systeem en om geen alternatieve verwarmingsystemen te (doen) realiseren.*
- 2. De erfpachter is toegestaan om af te wijken van de aansluiting op stadsverwarming, mits het alternatieve, technische systeem voor warmtelevering leidt tot een aantoonbare hogere CO2 reductie dan stadsverwarming. Een dergelijke afwijking is uitsluitend toegestaan indien vooraf schriftelijke goedkeuring is gekregen van de gemeente en de exploitant van de stadsverwarming.*

6. KETTINGBEDING: VERVREEMDING KOOPWONING/PARKEERPLAATS

Elk van de parkeerplaatsen dient te worden gekoppeld aan één (1) van de veertig (40) eengezinskoopwoningen. Deze parkeerplaatsen mogen niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in combinatie met de koopwoningen, zoals deze voor de eerste maal door de erfpachter zijn vervreemd, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van éénhonderd vijftienduizend euro (€ 115.000,00), te verbeuren ten behoeve van de gemeente.

7. KETTINGBEDING: TOEWIJZING WONINGEN.

ENZOVOORTS

8. KETTINGBEDING: GARANTIES

Alle op de in erfpacht uit te geven percelen grond te bouwen koopwoningen zullen door de erfpachter worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

Met betrekking tot deze uitgifte in erfpacht wordt het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de AV 1989 aangepast met dien verstande, dat de omschrijving "ernstig gevaar" wordt gewijzigd in "gevaar".

9. KETTINGBEDING: BIJZONDERE AFSPRAKEN TEN AANZIEN VAN DE REALISERING VAN DE BOUWWERKEN

1. De erfpachter zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" de dato 2007 in acht nemen, dat als bijlage 10 aan de erfpachtovereenkomst is gehecht, alsmede het bepaalde in het Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht de dato één september tweeduizend elf (01-09-2011) (bijlage 9).
2. De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten de uitgeefbare percelen grond in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.

ENZOVOORTS

12. KETTINGBEDING

1. De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in de artikelen F.3., F.4., F.5., F.6., F.7., F.8., F.9., F.10., F.11. en dit artikel. Met inachtneming van het bepaalde in het hierna opgenomen artikel J (Vervreemding en hoofdelijke aansprakelijkheid) dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruik- of genotsrecht daarop, in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan welke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruik- of genotrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
2. In geval van vervreemding voordat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd in de zin van de model koop-/aannemingsovereenkomst van het betreffende waarborgfonds (artikel F.8.), hierna te noemen "koop-/aannemingsovereenkomst", aan:
 - a. anderen dan met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen F.3. tot en met F.12.;
 - b. degenen met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen F.3. tot en met F.12. met uitzondering van de artikelen F.7., F.8. en F.11..
3. Nadat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd overeenkomstig de koop-/aannemingsovereenkomst, dient zowel dit artikel te worden opgelegd, alsmede de artikelen F.6. en F.10..
4. In geval niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt."

Erfdienstbaarheden:

Voor bekende erfdiensbaaheden binnen het bouwplan wordt verwezen naar een Algemene Akte / vestiging erfdiensbaaheden, verleden op negen april tweeduizend dertien voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op tien april daarna, in register Hypotheken 4, deel 62767 nummer 23, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve van de woningen worden over en weer gevestigd en aanvaard, ten laste en ten gunste van de naast elkaar gelegen woningen:

al zodanige erfdiensbaaheden waardoor de toestand waarin de woningen zich na realisatie van het bouwplan, zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, ook al is die toestand in strijd met de bepalingen van het burennrecht, welke erfdiensbaaheden zich met name betreffen de verplichting tot het dulden van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen, palen, draden, isolatoren, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, eventuele inbalking en inankering, over- en onderbouw, licht en uitzicht.

Voorts is hieronder uitdrukkelijk medebegrepen, ingeval de desbetreffende opstal (al dan niet te eniger tijd) wordt voorzien van een uitbouw en/of dakterras, de verplichting voor de eigenaren om te dulden dat zulks wordt gerealiseerd de muur en/of afscheidingsscherm van de uitbouw en/of dakterras deels op zijn perceel wordt/worden geplaatst en/of hierboven uitsteekt/uitsteken en/of versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht.

Het is een eigenaar toegestaan om deze muur te gebruiken als bevestigingspunt voor bijvoorbeeld een bloembak of waslijn, zonder deze muur overigens te beschadigen, met uitzondering van de gebruikelijke boorgaten, welke boorgaten maximaal drie/vierde (3/4) steen diep mogen zijn.

Hieronder kan echter nimmer een verbod te bouwen of verbouwen worden verstaan.

Deze erfdiensbaaheden zullen geacht worden niet te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersend ef.

C. GEDOOGPLICHT

De eigenaar van het mandelig binnenterrein (kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533) deel uitmakende van het bouwplan, is verplicht te gedogen de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en over- en onderbouwingen."

Koper aanvaardt deze erfdiensbaaheden uitdrukkelijk.

Kwalitatieve verplichtingen:

Voor kwalitatieve verplichtingen verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte tot uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"G. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. Het is de erfpachter niet toegestaan in, op of aan de onderhavige percelen grond 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. Met het oog op de handhaving van deze verplichting is de gemeente ten allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter de percelen te betreden en te inspecteren.

2. *De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven de percelen grond de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, (lantaarn)palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen percelen, te gedogen en toe te laten, dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk, een en ander op de voor de erfpachter minst bezwarende wijze. Na de datum van vestiging van het erfpachtrecht kunnen soortgelijke voorzieningen door de gemeente slechts worden aangebracht na overleg en verkregen toestemming van de erfpachter.*
3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 2. van dit artikel genoemde werkzaamheden en van de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de datum van vestiging van het erfpachtrecht aangebrachte voorzieningen, zal ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed.*
4. *Op de in erfpacht uit te geven percelen grond mogen geen bomen of diepgewortelde struiken worden geplant indien dit hinderlijk kan zijn voor de aanleg, de instandhouding en de exploitatie van de onder lid 2. van dit artikel genoemde bedrijfsmiddelen.*
5. *Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de erfpachter aanvaardt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente en rustende op de onderhavige registergoederen. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Mandelige zaak (Mandelig binnenterrein):

Met betrekking tot het onverdeeld aandeel in het mandelig binnenterrein, het verkochte sub 2, genoemd, verwijzen partijen naar de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in voormelde akte uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18), alsmede wordt verwezen naar een akte van levering verleden op tien april tweeduizend dertien voor mij notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op elf april daarna, in register Hypotheken deel 4, nummer 62767 deel 66, in welke akte bouwnummer 20 in het bouwplan is overgedragen en waarin het mandelig binnenterrein tot stand is gekomen. In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld:

"H. MANDELIGE ZAAK (MANDELIG BINNENTERREIN):

Met betrekking tot het verkochte sub 41. (kadastraal bekend Gemeente Catharijne F nummer 1533) zijn partijen overeengekomen dat dit moet worden bestemd tot mandelig binnenterrein, bestemd derhalve om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten, voorts is het mandelig binnenterrein bestemd voor achtendertig (38) parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de alle tot het bouwplan De Weidehof Hoge Weide Utrecht behorende kavels, met uitzondering van de kavels met bouwnummers 1 en 18. De bij het mandelig binnenterrein betrokken bouwkavels zijn kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummers 1493 tot en met 1511, 1513 tot en met 1528 en 1530 tot en met 1532.

De mandeligheid zal eerst ontstaan als koper bij de eerste overdracht in dit bouwplan een onverdeeld aandeel in dit perceel Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533 overdraagt aan

één van de kopers in dit bouwplan en vervolgens de hierna opgenomen bepalingen van toepassing verklaard op dit mandelige terrein en haar eigenaren.

Voor het mandelig binnenterrein worden de navolgende bepalingen opgenomen:

1. Beheer en beschikking

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de hoofdzaak van die deelgenoot. Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte van de hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.
2. Het aandeel in het mandelig binnenterrein is een afhankelijk recht van het erfpachtrecht en kan alleen samen met het erfpachtrecht worden vervreemd.
3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna onder artikel 4 bepaalde met het beheer, hierna te noemen: **de beheerder**, is belast.
4. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak, alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
5. De verkrijgers en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder terzake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

2. Bestemming / Het gebruik

1. De mandelige zaak is een binnenterrein bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten, voorts is het mandelig binnenterrein bestemd voor achtendertig (38) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **de bestemming**.
De bestemming tot mandelige zaak geschiedt onder de volgende bepalingen:
 1. Op de mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
 2. De maximale snelheid op de mandelige zaak bedraagt vijf kilometer per uur (5km/pu);
 3. De maximale asdruk van de hiervoor bedoelde voertuigen bedraagt één (1) ton;
 4. Het is aan de deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de mandelige zaak (buiten de parkeerplaatsen) te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de mandelige zaak. Laden en lossen is wel toegestaan;
 5. Het is aan de deelgenoten verboden om op de parkeerplaatsen zaken te parkeren of te plaatsen, anders dan vervoermiddelen;

6. *Het is aan de deelgenoten verboden om onderhoud aan voertuigen te doen uitvoeren op de mandelige zaak, anders dan onderhoud in geval van nood/calamiteit.*
 2. *Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*
 3. *Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan de beheerder toegang tot de mandelige zaak geven.*
 4. *Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten, kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:*
 1. *iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen;*
 2. *het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.*
 5. *Onder deelgenoot wordt voor toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.*
 6. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*
3. ***Bijdrage in de kosten / Verzekering / Schade en herstel***
1. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38ste) deel) verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze betrekking heeft op de tot het bouwplan behorende kavels), onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de parkeerplaatsen, de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
 2. *Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelig zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid.*

Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.

3. *Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*
4. *Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
5. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

4. Beheer

1. *Het beheer van de mandelige zaak zal worden opgedragen aan de nog op te richten vereniging **Vereniging van Beheer mandelig binnenterrein De Weidehof Hoge Weide te Utrecht**, hierna ook te noemen: **de beheerder** en/of **de vereniging**.*
2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.*
3. *De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de onder lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) niet te boven gaan. Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan, alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.*
Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.
4. *De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.*

5. Vergadering van deelgenoten

1. *Ieder van de deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige*

- deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
- 2. Iedere van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38ste) deel).*
 - 3. De overeenkomstig lid 1 bijeengeroepen vergadering is – mits ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is – bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik;*
 - b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de onder artikel 3 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);*
 - c. de inrichting van de mandelige zaak.**Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.**
 - 4. Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.*
 - 5. De hiervoor onder artikel 5 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
 - 6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.*
 - 7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
 - 8. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

6. Beheersregeling

1. *De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De onder artikel 7 lid 1 bedoelde beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.*

7. Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.*
2. *Ieder van de deelgenoten is, onverminderd het hiervoor artikel 6 bepaalde, verplicht – namens de overige deelgenoten – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 1 tot en met 7 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheersregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.*
3. *Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na een (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*

8. Einde mandeligheid

De mandeligheid eindigt:

- a. *indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;*
- b. *indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven (kavels) van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd.*

9. Inschrijving wijzigingen

Ieder van de deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de beheerder is als vertegenwoordiger van de deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het

gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor in artikel 8.c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

10. Toestemming / Mededeling

1. *Ieder van de deelgenoten verleent hierbij overeenkomstig artikel 3:190 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de toestemming voor de levering van het hiervoor bedoelde onverdeeld aandeel in de mandelige zaak.*
2. *Ieder van de deelgenoten doet hierbij overeenkomstig artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de mededeling voor de verkrijging van het hiervoor breder omschreven onverdeeld aandeel in de mandelige zaak."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Utrecht de dato een juni tweeduizend achttien waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de relevante voorschriften van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Utrecht, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato negenentwintig mei tweeduizend achttien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: eengezinswoning met tuin en berging met binnenterrein met parkeerplaats.

Artikel 18. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het

Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.