



RoX Legal B.V.

RvH/JR/21.3023.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 18 oktober 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Yokohamadreef 26 te Utrecht** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, zeventien september tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op achttien oktober tweeduizend eenentwintig vanaf _____ achttien uur (18:00 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins _____ Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **F**, _____ complexaanduiding **2065-A**, appartementsindex **24**, omvattende: _____*
 - a. *het zestig/vijfduizend tweehonderd vijftigste (60/5.250e) onverdeeld aandeel in de _____ gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een _____ perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, met de rechten van de _____*



- erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend te ———
Utrecht, Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummers), ten tijde van de ———
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie F, ———
nummers 1621, 2045 en 2046, respectievelijk groot vijf are drieënvijftig centiare ———
(3a 53ca), acht centiare (8ca) en acht centiare (8ca); ———*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijfde woonlaag en ———
verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3564 XJ Utrecht, Yokohamadreef 26**; ———*
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **F**, ———
complexaanduiding **2065-A**, appartementsindex **97**, omvattende: ———*
- a. het vijf/vijfduizend tweehonderd vijftigste (5/5.250e) onverdeeld aandeel in de ———
hiervoor onder I.a gemelde gemeenschap; ———*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de onderbouw, ———
plaatselijk bekend te **Yokohamadreef (ongenummerd) te Utrecht**. ———*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare ———
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: ———

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN ———

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ———
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging ———
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien ———
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ———
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte ———
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde ———
boven deze AVVE prevalerende: ———

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE ———
AVVE: ———

A. Omschrijving Registergoed ———

Het volgende Registergoed zal worden geveild: ———

- I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **F**, ———
complexaanduiding **2065-A**, appartementsindex **24**, omvattende: ———*
- a. het zestig/vijfduizend tweehonderd vijftigste (60/5.250e) onverdeeld aandeel in ———
de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ———
van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, met de rechten ———
van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk ———
bekend te Utrecht, Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummers), ten ———
tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente ———
Utrecht, sectie F, nummers 1621, 2045 en 2046, respectievelijk groot vijf are ———
drieënvijftig centiare (3a 53ca), acht centiare (8ca) en acht centiare (8ca); ———*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijfde woonlaag en ———
verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3564 XJ Utrecht**, ———
Yokohamadreef 26; ———*
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **F**, ———
complexaanduiding **2065-A**, appartementsindex **97**, omvattende: ———*
- a. het vijf/vijfduizend tweehonderd vijftigste (5/5.250e) onverdeeld aandeel in de ———*



hiervoor onder I.a gemelde gemeenschap; _____

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in de onderbouw, —
plaatselijk bekend te **Yokohamadreef (ongenummerd) te Utrecht**, _____

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met _____
inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk _____
Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens —
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en —
3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____

inzet en afslag beide op achttien oktober tweeduizend eenentwintig in de veilingzaal —
van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam —
vanaf achttien uur (18:00 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in —
deze bijzondere voorwaarden. _____

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip —
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in —
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- —
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de —
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt —
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens —
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- —
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE —
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig —
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. _____

Tot en met drie oktober tweeduizend eenentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website —
www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer*: _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en —
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding*: _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op —
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris*: _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. —
4. *Openbareverkoop.nl*: _____



de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____

5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. 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 in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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. _____
3. 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. _____
4. 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. _____
5. 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". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____
7. 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 _____
registratieverklaring. 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. _____
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: _____
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____ bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____ personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____ combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____ (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____ Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____ Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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. _____
9. De in lid 9 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. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, — verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____ vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 9, 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. _____
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal — van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —



nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. —

Afmijnen zonder afroepen —

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling —
op artikel 3 lid 2 van de 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, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de —
AVVE laatste zin. —

D. Begrippen —

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. —
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden —
begrepen: —

a. Akte de command —

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; —

b. Gunning —

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; —

c. Website —

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden —
gedaan. —

E. Verloop van de veiling —

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. —

Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat —
ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. —
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. —

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien —
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod —
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —



- met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste — Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met — lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het — hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan — geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor — een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie — het gegund wordt. —
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen — door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel — 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de — rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de — executoriale verkoop. —
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper — voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande — aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan — met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet — voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te — gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij — hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot — (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien — Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is — (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij — daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning — reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De — termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet — voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. — Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde — - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet — - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde — van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde — heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke — Gunning over te gaan. —
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al — dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van — beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het — proces-verbaal van inzet en/of afslag. —
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. —
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin — wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit — welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. —
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of — zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, — steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —



- afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____
koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____
contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____
de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____
overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____
op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____
Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____
de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____
verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____
herbouwwaarde verzekerd zijn. _____
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____
Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____
Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____
overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed _____
voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is _____
ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____
Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur _____
komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____
bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____
Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____



- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
 15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
 16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____ koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____ bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____ openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____ toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____ verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____ Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____ voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____ Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____ van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te _____ wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____ Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____ veilingkosten. _____



- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____ van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als _____ bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____ ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____ minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____ derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____ Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____ Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____ aanbetsaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____ overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____ voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____ overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____



tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —
veilingkosten. —

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
van het Registergoed is voor rekening van Koper. —

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door —
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet —
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de —
wetten die daarvoor in de plaats komen. —

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - —
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en —
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te —
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming —
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of —
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke —
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad —
éénentwintig procent (21%). —

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de —
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris —
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. —

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel —
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot —
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop —
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de —
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van* —
Eigenaars Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummers) te Utrecht" gevestigd te —
Utrecht) en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel —
conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als —
zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van —
rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een —
appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende —
verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de —
gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op achtentwintig november —
tweeduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die —
de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en —
onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de —
veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —



Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling — van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de — Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico — verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van — Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheek(en) (die niet ten behoeve van Verkoper op het — Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn — gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de — voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen — Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het — Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom — niet geschieden voordat: —

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- — opbrengst uit te betalen; —
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de — voorzieningenrechter; —
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal — afgeven. —

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot — het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van — de Notariële verklaring van betaling. —

Objectinformatie —

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. —

Bewoning en gebruik. Eigenaar —

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de gosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. —
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: — in gebruik bij debiteur(en). —
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale —

verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____

De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____
de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____
en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder _____
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

- K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____
Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____

heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud — of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat — een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en — Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt — tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het — Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en — beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van — artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, — welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en — de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot — hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere — bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. — Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, — voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege — overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen — geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als — verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de — executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze — verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op negen en twintig mei — tweeduizend twaalf verleden voor mr. J.P. Penders, destijds notaris te Utrecht, van — welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op dertig mei tweeduizend twaalf in register — Hypotheken 4, deel 61520, nummer 4, voor zover relevant woordelijk luidend als — volgt: —

Oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden —

De uitgifte in erfpacht onder gelijktijdige vestiging van het recht van opstal bij — gemelde akte van vierentwintig februari negentienhonderd achtennegentig is — geschied door de Gemeente Utrecht aan Stichting Amnis, destijds gevestigd te — Utrecht. De gemelde uitgifte in erfpacht en vestiging opstalrecht zijn blijkens die — akte geschied voor een tijdvak van vijftig jaar, geacht te zijn ingegaan op de — datum waarop met de exploitatie van de flatwoningen in het gebouw is begonnen — te weten zeventien november negentienhonderd negenenzestig en derhalve — (oorspronkelijk) eindigend op zeventien november tweeduizend negentien. — Op het tijdelijk recht van erfpacht annex opstalrecht werden van toepassing — verklaard: de "Voorwaarden, waaronder de terreinen in erfpacht worden gegeven", — hierna verder te noemen: "Voorwaarden", opgenomen in een akte op negen — december negentienhonderd achtenzestig voor de destijds te Utrecht gevestigde — notaris B.K.W. van der Zalm verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van —

de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op — diezelfde dag in Register Hypotheken 4, deel **2089**, nummer **119**. —

De uitgifte in erfpacht van de twee overige percelen kadastraal bekend gemeente — Utrecht sectie F nummers 2045 en 2046 is geschied – in verband met de — vergroting van de entrees van het gebouw - door de Gemeente Utrecht aan — Stichting Portaal bij akte op zesentwintig oktober tweeduizendvijf voor de te — Utrecht gevestigde notaris Mr. J.P. Penders verleden, bij afschrift ingeschreven ten — kantore van de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te — Utrecht in Register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel **13353** nummer **106**. —

Inzake de AV 1989. —

De Raad van de Gemeente Utrecht heeft in zijn vergadering van tweeëntwintig juni — negentienhonderdnegenentachtig vastgesteld: —

de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de — gemeente Utrecht 1989 (**AV 1989**)", zoals deze zijn vermeld in en gehecht aan — een akte van depôt op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig voor de — destijds te Utrecht gevestigde notaris Mr. H.A. Teijen verleden, overgeschreven ten — kantore van voormelde voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare — Registers op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel **6242**, nummer **19**. —

Inzake de conversie naar de AV 1989; nadere afspraken in verband met — de splitsing in appartementsrechten —

Gelet op het splitsingsvoornemen van verkoper - aan welk voornemen als voorzeggd — inmiddels uitvoering is gegeven - en de voorgenomen verkoop aan particulieren — van appartementsrechten uit het bij gemelde akte van splitsing ontstane — appartementencomplex is het noodzakelijk geworden het erfpachtrecht betreffende — het totale in de splitsing betrokken registergoed te converteren naar de AV 1989 — én de bestemming van het erfpachtrecht omvattend de appartementsrechten die — na splitsing in appartementsrechten zijn ontstaan te wijzigen van (sociale) — huurwoningen met bergingen naar (koop)woningen met bergingen, met — toepassing van de "Algemene regels voor de van toepassing verklaring van de AV — 1989 op erfpachtgronden van de gemeente Utrecht 1989". Verkoper heeft in het — kader van het van toepassing worden van de AV 1989 en de hierin gedefinieerde — omschrijving van het erfpachtrecht ten behoeve van de Gemeente Utrecht — afstand moeten doen van het bij de oorspronkelijke vestiging van het erfpachtrecht — tegelijkertijd in het leven geroepen opstalrecht betreffende het gehele — registergoed. Bij conversie en bestemmingswijziging is -normaliter- de erfpachter — verplicht in één keer de totale eenmalige afkoopsom voor de conversie naar de AV — 1989 van het gehele erfpachtrecht te voldoen aan de Gemeente Utrecht. — Betaling van deze afkoopsom ter zake van de conversie en bestemmingswijziging — van (sociale) huurwoningen met bergingen naar (koop)woningen met bergingen - — voor het gehele erfpachtrecht in één keer - is bezwaarlijk geoordeeld voor de — verkoper. —

Daarom is een afzonderlijke regeling getroffen met betrekking tot de conversie van — het erfpachtrecht naar de AV 1989 en betaling van de afkoopsom. De in concreto —

getroffen regeling tussen de verkoper en de Gemeente Utrecht is opgenomen in —
een akte houdende wijziging erfpachtvoorwaarden annex afstand opstalrecht op —
zeven december tweeduizend zes voor genoemde notaris Penders verleden, van —
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het —
Kadaster en de Openbare Registers voor Onroerende Zaken op diezelfde dag, in —
Register Hypotheken 4, deel **51204**, nummer **31**. —

Bestemming ingevolge de erfpachtvoorwaarden —

De bestemming van het voormeld registergoed was ingevolge gemelde akte —
houdende uitgifte in erfpacht annex opstalrecht de dato vierentwintig februari —
negentienhonderd achtennegentig: —
(oorspronkelijk) de bouw en instandhouding betrof van achteenvijftig (58) (sociale) —
huurwoningen met bergingen. —

Bij gemelde akte houdende wijziging erfpachtvoorwaarden annex afstand —
opstalrecht is die bestemming gewijzigd van achteenvijftig sociale huurwoningen —
met bergingen in: achteenvijftig (koop)woningen met bergingen. —

In deze akte houdende wijziging van de erfpachtvoorwaarden annex afstand —
opstalrecht komen -voor zover te dezer zake van belang- de volgende bepalingen —
voor, woordelijk luidend als volgt: —

**" OVEREENGEKOMEN BIJZONDERE REGELING INZAKE DE BETALING VAN —
DE AFKOOPSOM CANON** —

De verschijnende personen, handelend gelijk gemeld, verklaren dat partijen in —
gemelde onderhandse overeenkomst zijn overeengekomen als volgt hetgeen bij —
deze wordt bevestigd: —

1. De stichting is bij de in deze akte vervatte conversie en bestemmingswijziging —
van het voormeld appartementencomplex **niet** verplicht de voor de conversie naar —
de "AV1989" en bestemmingswijziging van het registergoed – en na effectuering —
van de horizontale splitsing: van de appartementsrechten – de in principe totale —
eenmalige afkoopsom in één keer te voldoen aan de gemeente. De stichting is —
gerechtigd de afkoopsom voor de appartementsrechten (het conversiebedrag) te —
voldoen in gedeelten, en wel telkens wanneer de stichting een appartementsrecht —
of enig ander gedeelte van het registergoed verkoopt en overdraagt. Ten aanzien —
van het niet-afgekochte gedeelte van het registergoed is de stichting gehouden de —
verschuldigde canonverplichting te blijven voldoen en verplicht zij zich de —
desbetreffende nog niet verkochte woningen als sociale huurwoning te blijven —
verhuren totdat zich ten aanzien van een flatwoning een geëigend moment van —
verkoop voordoet; —

onverminderd het hierna sub 5 bepaalde. —

2. Op de berekening van de hiervoor sub 1 bedoelde afkoopsom (het —
conversiebedrag) per te verkopen appartementsrecht gelden - onverminderd het —
hierna in sub 7 bepaalde - de afspraken die tussen de gemeente en de corporaties —
(waaronder de stichting) zijn gemaakt in de Raamovereenkomst "**De Utrechtse** —
Opgave" de dato eenendertig maart tweeduizendeen (als aanvulling op de —
"Overeenkomst inzake de regeling van erfpacht voor woningcorporaties in de —



*Gemeente Utrecht" de dato veertien oktober negentienhonderdzesennegentig – —
verder te noemen: de Raamovereenkomst - én het Mantelcontract tot uitwerking —
van de Raamovereenkomst, verder te noemen: "het Mantelcontract". —*

*De berekening van deze afkoopsom (conversiebedrag) per appartementsrecht zal —
plaatsvinden op basis van het bepaalde in artikel 3.5 van de Raamovereenkomst —
respectievelijk het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de —
dato tweeëntwintig november tweeduizend vijf, kenmerk DSO 05.123896, bij welk —
laatstgemeld besluit (het zogenaamd bekrachtigingsbesluit) is ingestemd met "Het —
Addendum" behorend bij de Raamovereenkomst en bij het Mantelcontract —
(daarmee geworden het Mantelcontract II), volgens de formule vermeld in de —
besluitenlijst van drie januari negentienhonderdzesennegentig, met name artikel 6. —
Van de afkoopsom komt, na aftrek van de restant gemeentelijke boekwaarde —
(indien van toepassing), een/derde toe aan de gemeente en twee/derde aan de —
stichting. —*

*3. Voor de verkoop van elk appartementsrecht of enig ander gedeelte van het —
registergoed is een schriftelijke goedkeurende verklaring vereist van de Directeur —
Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente (lees daarvoor: het Hoofd van de afdeling —
Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf), waarin deze instemt met de verkoop en de —
overdracht én waarin deze de afkoopsom voor de conversie en —
bestemmingswijziging vaststelt. De afkoopsom ten behoeve van de gemeente —
dient bij de notariële akte van levering van elk appartementsrecht of enig ander —
gedeelte van het registergoed door de stichting te worden voldaan aan de —
gemeente. —*

*4. Nadat de stichting (of haar eventuele rechtsopvolger) de afkoopsom voor de —
conversie en voor de bestemmingswijziging van een appartementsrecht of enig —
ander gedeelte van het registergoed voor de gehele duur van het erfpachtrecht —
heeft voldaan en dat daadwerkelijk in erfpacht is overgegaan naar een particuliere —
derde/koper, vervalt de plicht voor de eigenaar/erfpachter van dit —
appartementsrecht respectievelijk gedeelte van het erfpachtrecht om nog —
toestemming te vragen aan de Directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente —
(lees daarvoor: het Hoofd van de afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf) —
voor toekomstige verdere verkoop en overdracht van dit appartementsrecht of —
enig ander gedeelte van het registergoed. —*

*5. In aanvulling op het hiervoor sub 1 bepaalde is de stichting verplicht uiterlijk op —
de oorspronkelijke einddatum van het voormalige vijftigjarige erfpachttijdvak, —
zijnde zeventien november twee duizend negentien, de totale afkoopsom voor de —
conversie en voor de bestemmingswijziging van de appartementsrechten van —
sociale huurwoning naar koopwoning aan de gemeente te hebben voldaan. —
De stichting is daarna alsdan geen canon meer verschuldigd en de eventueel in —
erfpacht zijnde huurwoningen van de stichting mogen ook worden verhuurd voor —
huurprijzen boven het sociale huurgrensniveau. Nadat de stichting de totale —
afkoopsom voor de conversie naar de AV1989 en voor de bestemmingswijziging —
van sociale huurwoningen (met bergingen) naar koopwoningen (met —*

bergingen) voor het gehele registergoed aan de gemeente heeft voldaan en dit is — aangetekend in de desbetreffende openbare registers, vervalt de plicht voor de — stichting om voor de verdere toekomst nog toestemming te vragen aan de — Directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente voor verkoop en overdracht als — bedoeld in deze akte en vervalt de verplichting tot betaling van de tot dan — periodiek verschuldigde canon. De bepalingen van de AV1989 en -voor zover van — toepassing- van de oorspronkelijk akte van vestiging van het erfpachtrecht met — (eventuele) latere aanvullingen, zijn alsdan van toepassing. —

6. De stichting verplicht zich nu voor alsdan te waarborgen dat in het geval vóór of — uiterlijk op zeventien november twee duizend negentien nog niet verkochte én — geleverde appartementsrechten in andere handen overgaan, anders dan door — juridische fusie, (ook) de plicht om de gemeente bij verkoop van een — appartementsrecht een afkoopverzoek met betrekking tot de erfpacht terzake van — dit erfpachtrecht op haar rechtsopvolger(s) onder bijzonder titel te doen overgaan — zoals hiervoor in deze notariële akte is geregeld. In de akte van splitsing in — appartementsrechten van het registergoed zal mede in verband daarmee — uitdrukkelijk ook naar de in deze akte vervatte overeenkomst (die ook zal worden — ingeschreven in het Register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de — Openbare Register voor Onroerende Zaken) worden verwezen. —

7. Mocht de Raamovereenkomst (als aanvulling op gemelde Overeenkomst van — veertien oktober negentienhonderd zesennegentig) met Het Addendum en de — daarbij behorende besluitenlijst alsmede gemeld Mantelcontract II ophouden te — bestaan en (een) andere overeenkomst(en) daarvoor in de plaats in werking — treden voor onderhavige situatie, dan zullen de bij deze akte tot stand gekomen — overeenkomst tussen partijen en de daarin van toepassing verklaarde regelingen — van kracht blijven, met betrekking tot **uitsluitend** onderhavig registergoed.” —

THANS TOEPASSELIJKE ERFPACHTVOORWAARDEN —

Op het totale in de splitsing betrokken registergoed, waaronder begrepen het — verkochte, zijn thans van toepassing: —

a. conform gemelde akte houdende wijziging erfpachtvoorwaarden annex afstand — opstalrecht: de AV 1989; —

b. de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld in de hiervoor vermelde akten — houdende uitgifte erfpacht én zoals vastgesteld in de sub a gemelde akte — houdende wijziging erfpachtvoorwaarden annex beëindiging opstalrecht annex — bestemmingswijziging van het gehele in de splitsing betrokken registergoed. — Koper heeft, voor zover hij daarom heeft gevraagd, een exemplaar van de AV 1989 — ontvangen. —

AFKOOP CANON —

Overeenkomstig artikel 3.1. van de "Conversieregeling 1989", de tussen verkoper — en de Gemeente Utrecht gesloten overeenkomst opgenomen in gemelde akte van — zeven december tweeduizend zes, de afspraken die tussen de Gemeente Utrecht — en de corporaties (waaronder verkoper) zijn gemaakt in de Raamovereenkomst — "De Utrechtse Opgave" de dato dertig maart tweeduizendeen (als aanvulling op de —

"Overeenkomst inzake de regeling van erfpacht voor woningcorporaties in de Gemeente Utrecht" de dato veertien oktober negentienhonderdzesennegentig, waarnaar nog wordt verwezen in meergemelde akte houdende wijziging erfpachtvoorwaarden annex afstand opstalrecht) – verder te noemen: de Raamovereenkomst - én het Mantelcontract tot uitwerking van de Raamovereenkomst koopt verkoper vandaag de verschuldigde canon af voor de gehele duur van het erfpachtrecht ter zake van de bij deze akte geleverde appartementsrechten. Deze afkoopsom bedraagt twintigduizend zeventienhonderdnegentig euro (€ 20.790,00). De berekening van deze afkoopsom (conversiebedrag) heeft plaatsgevonden op basis van het bepaalde in artikel 3.5 van de Raamovereenkomst respectievelijk het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato tweeëntwintig november tweeduizend vijf, kenmerk DSO 05.123896, bij welk laatstgemeld besluit (het zogenaamd bekrachtigingsbesluit) is ingestemd met het aangaan van het Addendum behorend bij de Raamovereenkomst en bedoeld Mantelcontract (daarmee geworden het Mantelcontract II).

Van de afkoopsom komt, na aftrek van de restant boekwaarde (indien van toepassing), een/derde toe aan de gemeente en twee/derde aan de corporatie (verkoper). Derhalve is verkoper een bedrag ad **achtduizend eenhonderddrieënvijftig euro en twintig eurocent (€ 8.153,20)** aan de gemeente Utrecht verschuldigd. Van de - op grond van het in gemelde conversieakte bepaalde- vereiste schriftelijke verklaring van het Hoofd afdeling Grondzaken van StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht blijkt uit een aan deze akte **gehechte** brief, nummer SO 12.052381, waarin deze instemt met de in deze akte vervatte verkoop en levering, in welke brief tevens de afkoopsom voor de conversie alsmede de bestemmingswijziging van het verkochte wordt vastgesteld. Voormeld bedrag ad achtduizend eenhonderddrieënvijftig euro en twintig eurocent (€ 8.153,20) is door verkoper voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen ten name van Koch en Compaijen Notarissen. Hierop verklaart de verschijnende persoon sub 1, thans handelend als mondeling gevolmachtigde, casu quo als zaakwaarnemer vrijwillig waarnemend de belangen, van de te Utrecht gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon de GEMEENTE UTRECHT, adreshoudend Korte Minrebroederstraat 2, 3512 GG Utrecht, correspondentieadres te dezer zake: postbus 8406, 3503 RK Utrecht, namens de gemeente Utrecht **kwijting** te verlenen ter zake van de betaling van voormeld bedrag, daarbij optredend ter uitvoering van de besluiten van de Raad der Gemeente Utrecht de dato dertien april negentienhonderdvijfennegentig, jaargang 1995 nummer 109 en dertig mei negentienhonderdzesennegentig, jaargang 1996 nummer 127, de dato achtentwintig juni tweeduizendeen kenmerk DSO 01.106266 (Raamovereenkomst) respectievelijk het ondermandaatbesluit van de directeur StadsOntwikkeling de dato de dato eenentwintig september tweeduizendtien met kenmerk SO.10.080218 -gebaseerd op het mandaatbesluit van het College van

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht van vijftien juli ———
tweeduizend acht met kenmerk SO 08.061064 (besluit Mandaatregeling ———
gemeente Utrecht, Mandaatregister StadsOntwikkeling 2008) – op grond van welk —
ondermandaatbesluit het Hoofd afdeling Grondzaken van StadsOntwikkeling met —
kenmerk SO12.052382 (Ondermandaatsregister StadsOntwikkeling 2012), namens —
het College van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met voornoemde —
verkoop annex afkoop canon, van welk mandaatbesluit een kopie aan deze akte is —
gehecht. ———

INZAKE BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN ANDERE ———
PRIVAATRECHTELIJKE LASTEN EN BEPERKINGEN ———

In gemelde akte houdende uitgifte in erfpacht annex vestiging opstalrecht de dato —
vierentwintig februari negentienhonderdachtennegentig komen -voor zover te —
dezer van belang- nog de volgende bepalingen voor, woordelijk luidend als volgt: —
"A.2. VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN ———

ter uitvoering van het vorenstaande en het overeengekomene in de aan deze akte —
ten grondslag liggende overeenkomst wordt verleend: ———

- ten behoeve van het registergoed (erfpachts- en opstalrecht terzake het perceel —
grond waarop is gebouwd het flatgebouw plaatselijk bekend als Yokohamadreef 2 —
tot en met 116, even nummers, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, en ———

- ten laste van de aangrenzende gemeentelijke grond (openbaar gebied), ———
eveneens uitmakende (een) gedeelte(n) van het kadastrale perceel gemeente —
Utrecht, sectie F, nummer 1354; ———

de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van overbouwning voor het hebben, —
houden, onderhouden, herstellen en vernieuwen van balkons, zoals een en ander —
met zeer fijne stippelarcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte —
gehechte situatietekening A 30.551b. ———

Voor deze erfdienstbaarheid zal geen vergoeding verschuldigd zijn, het risico komt —
geheel voor rekening van de erfpachter. Enzovoorts. ———

In de andere titel van aankomst - te weten gemelde akte houdende vestiging —
erfpachtrecht van zesentwintig oktober tweeduizend vijf betreffende de twee —
percelen waarop inmiddels is gerealiseerd de vergroting van de entrees - komt het —
volgende voor woordelijk luidend als volgt: ———

" 2. enzovoorts. ———

"Aan de gemeente is niet bekend, dat het registergoed enige verontreiniging —
bevat, die ten nadele strekt van het in de onderliggende overeenkomst genoemde —
voorgenomen gebruik door de erfpachter of die heeft geleid of zou kunnen leiden —
tot een verplichting tot schoning van de percelen grond, dan wel het nemen van —
andere maatregelen. ———

Partijen zijn overeengekomen dat een nader bodemonderzoek niet zal —
plaatsvinden. ———

3. Indien de percelen grond moeten worden opgehoogd of afgegraven, is de —
erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel —

noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond. —
Ophoging van de percelen grond mag alleen geschieden met zuiver zand. —

4. Het registergoed zal met inachtneming van alle voorwaarden en verplichtingen —
van de onderliggende overeenkomst de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor —
een normaal gebruik als entree nodig zijn.” —

5. enzovoorts. —

“6. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een —
normaal gebruik als entree nodig zijn, noch voor gebreken, die dat normale —
gebruik belemmeren en die aan de erfpachter kenbaar zijn op het moment van het —
tekenen van de onderliggende overeenkomst. —

Bestemming en gebruik. —

1. De percelen grond zijn bestemd voor de aanpassing van de entrees van het —
flatgebouw aan de Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummering) te Utrecht, —
zoals eerder in deze akte is omschreven. —

Het erfpachtrecht betreffende het voormeld flatgebouw met aan- en toebehoren —
zal met onderhavige twee percelen worden uitgebreid en de bebouwing zal —
eveneens met een bruto oppervlakte van onderhavige reeds uitgemeten percelen —
toenemen. Onder bruto vloeroppervlakte wordt verstaan de BVO zoals deze is —
gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" —
(NEN 2580). —

2. Na de bebouwing en inrichting dienen de twee voormelde percelen grond met —
opstallen uitsluitend te worden gebruikt als entree. —

3. De percelen grond mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van —
enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf. —

4. Op de percelen grond mogen zich geen installatie voor verkoop of levering van —
motorbrandstoffen aan derden bevinden.” enzovoorts —

“Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het perceel grond —

1. De erfpachter is verplicht binnen een maand na het verlijden van deze akte te —
beginnen met de bebouwing van de percelen grond. De bouw moet regelmatig —
worden voortgezet en binnen twee jaar na heden zover zijn voltooid dat daarvoor —
een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de —
bepalingen van de Bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende —
bouwvergunning. —

Uiterlijk binnen een maand na voltooiing van de bouw overeenkomstig de —
vorige volzin zal de inrichting van de percelen grond geheel moeten zijn voltooid. —

2. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van de percelen grond door of —
vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de gemeente en —
andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de gemeente —
worden vergoed. —

3. De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in dit —
hoofdstuk —

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel —

vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de —————
overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de in dit hoofdstuk —
genoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in —
hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het —
zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de —
gemeente te worden bedongen en aangenomen. —————

In geval van niet- of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde —
in dit hoofdstuk verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt —
ten behoeve van de gemeente een boete ten bedrage van vijfenveertigduizend —
euro (€ 45.000,00), 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." —————

In verband met de in principe onverbreekelijke verbondenheid van een —
appartementsrecht bestemd tot woning met een appartementsrecht bestemd tot —
berging, is in de akte van splitsing in appartementsrechten de volgende regeling —
opgenomen, onderdeel van artikel 25 lid 4, woordelijk luidend: —————

"b. Bij elk appartementsrecht met de bestemming "woning" behoort onverbreekelijk —
één appartementsrecht met de bestemming "berging". De appartementsrechten —
met de bestemming berging voorzover verbonden met een appartementsrecht met —
de bestemming woning zullen nimmer afzonderlijk mogen worden verkocht of op —
andere wijze worden geleverd, doch uitsluitend tezamen met een —
appartementsrecht met de bestemming woning; evenmin is verhuur van een —
berging aan een derde toegestaan. Dit zal met een kettingbeding in de akte van —
levering van de appartementsrechten worden vastgelegd. Ruiling van bergingen is —
uitsluitend toegestaan tussen bewoners/eigenaren van het onderhavige —
appartementencomplex indien bij notariële akte geconstateerd; en niet dan —
nadat het bestuur van de Vereniging van Eigenaars casu quo de beheerder daar —
tevorens van op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In het geval van —
het niet- of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het hiervoor bepaalde, kan —
aan de degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt door het bestuur —
van de Vereniging van Eigenaars ten behoeve van de verenigingskas een boete —
worden opgelegd, onverminderd het recht van het bestuur van die vereniging om —
nakoming of herstel in de oude situatie te vorderen. De kosten van invordering van —
de boete dan wel de kosten verbonden aan het herstel in de oude situatie zijn voor —
rekening van de nalatige of overtredende partij." —————

EERSTE KETTINGBEDING —————

Koper verplicht zich om zich te houden aan de hiervoor woordelijk aangehaalde —
bepaling ten aanzien van het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend —
gebruik van de berging en koper verbindt zich om bij elke gehele of gedeeltelijke —
vervreemding van het verkochte of bezwaring van het verkochte met een zakelijk —
genots- of gebruiksrecht in de akte van overdracht dan wel vestiging van dit —
zakelijk recht de door hem op zich genomen verplichting in dit verband alsmede —
onderhavige bepaling/dit kettingbeding bij levering van het verkochte casu —

quo vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht aan zijn rechtsopvolger dan —
wel zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde ten behoeve van de vereniging van —
eigenaars op te leggen en door deze te laten aannemen en om in verband —
daarmee een en ander in de desbetreffende akte van levering casu quo vestiging —
van het recht woordelijk op te nemen. Ingeval van niet of niet behoorlijk nakomen —
of overtreden van het hiervoor bepaalde verbeurt koper ten behoeve van de —
vereniging van eigenaars een niet voor matiging vatbare boete van —
vijfentwintigduizend euro, welk bedrag direct en zonder enige schriftelijke —
ingebrekestelling opeisbaar zal zijn onverminderd het recht van de vereniging van —
eigenaars casu quo verkoper om herstel in de oude situatie te verlangen en —
eventueel meer geleden schade te vorderen, zodat zowel de bedongen boete als —
de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond kunnen worden —
gevorderd. De kosten van verhaal zijn voor rekening van de partij die nalatig is of —
overtreedt. —

Onder de koper wordt (worden) in het voorgaande mede verstaan zijn —
rechtsopvolger(s) casu quo zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde. —

TWEDE KETTINGBEDING —

Teneinde een goed woonklimaat in het gebouw te waarborgen en voor de —
toekomst te handhaven is in de splitsingsakte met betrekking tot de bestemming —
van het verkochte het volgende opgenomen, afkomstig uit artikel 25 lid 4, —
woordelijk luidend: —

"4. a. De appartementsrechten met de appartementsindex nummers **1 tot en met 58** (de flatwoningen) hebben de bestemming **woning** en dienen uitsluitend te —
worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar al dan niet met —
gezinsleden, levensgezel en/of één of meer inwonende huisgenoten. Een gebruik —
dat afwijkt van deze bestemming – waaronder met name begrepen het geval dat —
de eigenaar de aan zijn appartementsrecht met de bestemming woning verbonden —
gebruiksrechten door één of meer anderen ten titel van huur of onder andere titel —
laat uitoefenen - is slechts geoorloofd na voorafgaande schriftelijke toestemming —
van het bestuur tenzij de vergadering deze toestemming aan zich heeft —
voorbehouden. Het vorenstaande laat onverlet dat Stichting Portaal casu quo haar —
eventuele rechtsopvolger/toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 lid 1 van de —
Woningwet in haar rol van –van oudsher- verhuurder van de —
woningen/appartementsrechten gerechtigd is en blijft om zijn verhuurtaak ten —
aanzien van de appartementsrechten uit te oefenen. —
Teneinde een goed leefklimaat in het gebouw te waarborgen en te behouden is —
het te allen tijde **verboden een appartementsrecht met de bestemming** —
woning geheel of gedeeltelijk te exploiteren als pension of —
kamerverhuurbedrijf. Zulks laat onverlet hetgeen hierna in artikel 25 lid 4 onder —
c. nog nader is bepaald. —

b. De appartementsrechten met de appartementsindex nummers **59 tot en met 116** hebben de bestemming **berging** en dienen als zodanig te worden gebruikt." —
Enzovoorts. —

"c. Handel, nering, of bedrijf, dan wel het kweken van gewassen waarvan het ——— kweken bij de Wet niet is toegestaan mogen in een appartementsrecht met de ——— bestemming woning niet worden uitgeoefend; ook in/vanuit de ——— appartementsrechten bestemd tot berging zijn (al) die activiteiten niet toegestaan. — Het is niet toegestaan in een appartementsrecht met de bestemming woning een — beroep of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek of — een ander beroep of bedrijf dat in strijd is met de goede zeden uit te oefenen of te — doen uitoefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van — gokspelen in de ruimste zin des woords of het verkopen van verdovende middelen. — Voor de uitoefening in een appartementsrecht met de bestemming woning van een — ander beroep dan hiervoor bedoeld is de toestemming van de vergadering vereist — indien de uitoefening van dat beroep overlast aan de andere eigenaars en/of — gebruikers zal geven dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat — uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven."

Deze woordelijk aangehaalde bepalingen dienen bij elke overdracht van een ——— appartementsrecht, waaronder begrepen levering krachtens koop maar ook ——— toedeling in het kader van een verdeling alsmede bij de vestiging daarop van een — beperkt recht van vruchtgebruik of gebruik en/of bewoning aan de nieuwe ——— rechthebbende casu quo beperkt gerechtigde te worden opgelegd en ten behoeve — van de verkoper te worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de — verkoper moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin deze ——— woordelijk aangehaalde bepalingen en ook onderhavige bepaling dienen te worden — opgenomen. ———

Indien een eigenaar in strijd handelt met deze bepaling respectievelijk de hiervoor ——— woordelijk aangehaalde bepalingen of weigert of nalatig is tot de uitvoering of ——— toepassing daarvan mede te werken, zal de desbetreffende eigenaar aan de — verkoper verbeuren een direct opvorderbare boete van eenhonderdduizend euro (€ — 100.000,00) onverminderd het recht van de verkoper om alsnog nakoming te — vorderen. ———

De hiervoor genoemde boete wordt vanwege inflatie gecorrigeerd middels ——— indexering als volgt: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een — percentage dat gelijk is aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de ——— gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door — het Centraal Bureau voor de Statistiek, is gestegen of gedaald, gerekend vanaf de — datum van passeren van de onderhavige leveringsakte door stichting Portaal aan — koper tot de datum van overtreding of nalatigheid ter zake van het vorenstaande. —

INZAKE VODAFONE LIBERTEL

In gemelde akte van splitsing komt verder nog het volgende voor, woordelijk ——— luidend als volgt (waarbij zowel hiervoor als hierna in deze akte onder "de ——— stichting" moet worden verstaan: de verkoper): ———

"INZAKE DE GEBRUIKSOVEREENKOMST MET LIBERTEL NETWERK B.V. IN ——— VERBAND MET EEN ZEND- EN ONTVANGINSTALLATIE OP HET DAK ———

Er bevindt zich in en op het onderhavige gebouw een door Libertel Netwerk B.V., —
statutair gevestigd te Maastricht, ten dienste van de verzorging van een mobiel —
telecommunicatienetwerk aangebrachte telecommunicatieapparatuur bestaande uit —
onder meer (maximaal) drie antennes, (maximaal) drie schotel-antennes en de —
daarbij behorende kabels, behuizing en andere apparatuur met inbegrip van de —
bijbehorende voorzieningen zoals zenden ontvangingstapparatuur, schakelinstallaties, —
kabels, electriciteitstoevoervoorzieningen alsmede de bijbehorende mast of toren. —
Voor het oprichten, hebben en onderhouden van deze complete telecominstallatie —
met aan- en toebehoren (waarvan Libertel Netwerk B.V. de eigenaar is gebleven) —
is door de rechtsvoorganger van de stichting (Amnis) met Libertel Netwerk B.V. —
voor een periode van tien jaar ingegaan vanaf de datum bouwvergunning van de —
installatie met als uiterste datum één december tweeduizend een —
huurovereenkomst in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek —
afgesloten met van toepassing verklaring van "Algemene voorwaarden voor de —
installatie en exploitatie van telecommunicatieapparatuur", getekend door Amnis —
op negenentwintig september tweeduizend en door Libertel Netwerk B.V. op twee —
oktober tweeduizend. Na ommekomst van gemelde tien jaarstermijn wordt de —
overeenkomst stilzwijgend telkens voor de duur van vijf jaar op dezelfde —
voorwaarden verlengd, behoudens opzegging. Voor zolang de —
gebruiksovereenkomst met Libertel Netwerk B.V. voortduurt is het —
de stichting (lees daarvoor thans ook: de Vereniging van Eigenaars) of anderen —
verboden de in opdracht van Libertel Netwerk B.V. aangebrachte installaties met —
aan- en toebehoren te verplaatsen casu quo te verwijderen. —
De basis-huurvergoeding per de ingangsdatum bedroeg elfduizend gulden per jaar —
exclusief omzetbelasting. De huurvergoeding wordt steeds bij vooruitbetaling —
voldaan in jaarlijkse termijnen welke vervallen in januari van elk jaar. De huurprijs —
wordt telkens na verloop van één jaar herzien door indexering. In dit kader heeft —
de stichting zich in de huurovereenkomst respectievelijk Algemene Voorwaarden —
jegens Libertel Netwerk B.V. verplicht om te dulden dat Libertel Netwerk B.V. te —
allen tijde toegang moet hebben tot de complete installatie met aan- en —
toebereiden teneinde de nodige werkzaamheden in verband met de aanleg, het —
onderhoud en reparatie te kunnen verrichten met inachtneming van het bepaalde —
in de huurovereenkomst waarvan een exemplaar aan deze akte is **gehecht**. De —
stichting heeft Libertel Netwerk B.V. in staat gesteld een —
electriciteitstoevoervoorzieningen aan te leggen casu quo de in het —
onderhavige gebouw aanwezige electriciteitstoevoervoorziening te gebruiken onder —
gehoudenheid tot het aanbrengen van de nodige aanpassingen. Alle rechten en —
aanspraken benevens verplichtingen die de stichting ten aanzien van deze zend- —
en ontvangingstinstallaties met aan- en toebehoren ontleent casu quo dient na te —
komen jegens Libertel Netwerk B.V. gaan -zo enigszins mogelijk bij deze- over op —
de vereniging. Voorzover een en ander niet als kwalitatieve rechten en —
verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:252 en 6:251 van het —

Burgerlijk Wetboek kunnen gelden, is de stichting verplicht op eerste verzoek van —
Libertel Netwerk B.V. aan een overdracht van deze rechten en verplichtingen mee —
te werken casu quo aan een formele vestiging daarvan haar medewerking te —
verlenen. De stichting thans handelend als eerste/enige bestuurder van de —
Vereniging van Eigenaars voormeld neemt zulks namens de vereniging bij deze —
aan. —

Latere uitwerking in de vorm van kwalitatieve verplichtingen —

De bedoelde verplichtingen jegens Libertel Netwerk B.V. zullen in de te zijner tijd —
te verlijden akten van levering van appartementsrechten uit het gebouw —
desverlangd als kwalitatieve verplichtingen van de desbetreffende —
appartementseigenaren in het leven worden geroepen en ten aanzien van de —
kwalitatieve verplichtingen geldt dat die verplichtingen zullen overgaan op degenen —
die het registergoed/de registergoederen-appartementsrechten onder bijzondere of —
algemene titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van —
de rechthebbenden een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen; zulks zolang —
de overeenkomst met Libertel Netwerk B.V. voortduurt. " —

IN HET LEVEN TE ROEPEN KWALITATIEVE VERPLICHTING —

In verband met dit woordelijk aangehaalde uit de splitsingsakte verplicht koper —
zich ten opzichte van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid —
Vodafone Libertel B.V. of haar rechtsopvolger de aanwezigheid van voormeld —
telecommunicatienetwerk te dulden en te allen tijde toegang te verlenen tot het —
verkochte indien personeel vanwege Vodafone Libertel B.V. casu quo haar —
rechtsopvolger zich als zodanig legitimeert om de nodige werkzaamheden in —
verband met het onderhoud, herstel, uitbreiding of andere nodig geachte —
werkzaamheden met betrekking tot gemeld mobiel telecommunicatienetwerk te —
kunnen laten verrichten of inspectie te kunnen (laten) uitvoeren zolang voormeld —
telecommunicatienetwerk zich in/op het gebouw bevindt. —

Het hiervoor gestelde voor zover het betreft een dulden of niet-doen wordt bij —
deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 —
Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Vodafone Libertel B.V. casu quo haar —
rechtsopvolger en rustend op het onderhavige verkochte. Deze verplichting zal als —
een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers voor —
onroerende zaken en zal overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere —
titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de —
rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. —

- 2) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op één april tweeduizend —
zestien verleden voor mr. J.C. Maigret, notaris te Utrechtse Heuvelrug, van welke —
akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en —
de Openbare Registers op vier april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, —
deel 68026, nummer 169, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: —

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN —

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen —
en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt —

verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde —
akte van levering. —

Koper verklaart op de hoogte te zijn van de tekst van de in die akte opgenomen —
bijzondere verplichtingen. —

Een kopie van die tekst is aan deze akte gehecht en wordt geacht daarmee één —
geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. —

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper —
moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper —
aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn —
bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden —
aangenomen. —

Kettingbeding —

Het verkochte heeft de bestemming wonen en dient uitsluitend te worden gebruikt —
voor eigen bewoning door de eigenaar al dan niet met gezinsleden, levensgezel —
en/of een of meer inwonende huisgenoten. Een gebruik dat afwijkt van het —
hiervoor gestelde is niet geoorloofd. —

Koper verbindt zich ten opzichte van Stichting Portaal bovenvermelde —
verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger te doen —
overgaan, weer met een kettingbeding. —

Verkoper aanvaardt dit kettingbeding namens genoemde Stichting Portaal. —

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte, is hij verplicht – op straffe —
van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger op te leggen, —
van deze te bedingen en ten behoeve van Stichting Portaal aan te nemen: —

- a. bovenvermelde verplichtingen; en —
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding, deze onder a en b vermelde —
verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers, op dezelfde wijze —
en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van Stichting —
Portaal als in deze bepaling zijn opgenomen. —

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op —
grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of —
elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische —
eigendomsoverdracht is te beschouwen. —

Indien koper en zijn rechtsopvolgers in strijd handelen met deze bepaling zal de —
desbetreffende eigenaar aan Stichting Portaal of haar eventuele rechtsopvolgers —
een direct opvorderbare en niet voor matiging vatbare boete verbeuren van —
éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht van Stichting —
Portaal of haar eventuele rechtsopvolgers om alsnog nakoming te vorderen. —

De hiervoor genoemde boete wordt voor inflatie middels indexering als volgt —
gecorrigeerd: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een —
percentage dat gelijk is aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de —
gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door —
het Centraal Bureau voor de Statistiek, gerekend vanaf vijftieng januari —
tweeduizend zeven is gestegen of gedaald." —



- 3) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op vierentwintig februari — negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. A.J.A. van Orsouw, destijds — notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore van de — Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op vijftwintig — februari negentienhonderd achtennegentig in Register Hypotheken 4 deel 10074 — nummer 27; —
- 4) de uitgifte in erfpacht van de twee percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht — sectie F nummers 2045 en 2046 is —zonder gelijktijdige vestiging van een — opstalrecht- geschied door de gemeente aan Stichting Portaal bij akte op — zesentwintig oktober tweeduizendvijf voor de te Utrecht gevestigde notaris Mr. J.P. — Penders verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de voormalige Dienst — voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in Register Hypotheken 4, — op diezelfde dag in deel 13353 nummer 106; —
- 5) de bepalingen vermeld in de in een akte houdende wijziging — erfpachtvoorwaarden annex afstand opstalrecht op zeven december tweeduizend — zes voor genoemde notaris Penders verleden, van welke akte een afschrift is — ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare — Registers voor Onroerende Zaken op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel — 51204, nummer 31. —
- Soort/duur erfpacht: —
- Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: —
- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; —
 - de erfpachtcanon is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht. —
 - op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de "Algemene — Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente — Utrecht 1989 (AV 1989)", zoals deze zijn vermeld in en gehecht aan een akte — van depot op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig voor de — destijds te Utrecht gevestigde notaris Mr. H.A. Teijen verleden, — overgeschreven ten kantore van voormelde voormalige Dienst voor — het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag, in Register — Hypotheken 4, deel 6242, nummer 19. Deze voorwaarden, alsmede overige — gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen — worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd. —
- 6) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op zeven december — tweeduizend zes verleden voor mr. J.P. Penders, destijds notaris te Utrecht, van — welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het — Kadaster en de Openbare Registers op zeven december tweeduizend zes in — register Hypotheken 4, deel 51204 nummer 28 alsmede naar het bij die akte van — splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, — dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der — Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes — voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is — ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht —



op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 13420, nummer —
174, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor —
vermelde akte van splitsing. —

Mede in verband met een akte van verbetering op vierentwintig april tweeduizend —
zeven verleden voor mr. J.P. Penders, destijds notaris te Utrecht van welke akte —
een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers op zevenentwintig april tweeduizend zeven in register —
Hypotheken 4, deel 52140, nummer 165. —

L. Energielabel —

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. —

Volmacht —

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). —

Slot —

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
aanhef van deze akte. —

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. —

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon —
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft —
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
te stemmen. —

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, —
notaris, ondertekend. —