

Donkerstraat 21, 3511KB UTRECHT (45372)



Halfvrijstaande woning
Hoekwoning met ondergrond



Beschrijving

HET WOONHUIS MET BEDRIJFSRUIMTE en verdere bestanddelen, staande en gelegen te 3511 KB Utrecht, Donkerstraat 21, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C nummer 1420, groot achtenveertig vierkante meter (48m²), voormeld registergoed heeft een aantekening, te weten een publiekrechtelijke beperking "Besluit monument, Gemeentewet" betreffende een aanwijzing als gemeentelijk monument, met als betrokken rechtspersoon de Gemeente Utrecht, met als datum van inwerkingtreding tien april negentienhonderd zevenentachtig, van welke aanwijzing blijkt uit een document dat is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig oktober tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, in deel 79455 nummer 172.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 23 september 2021
Inzet	donderdag 23 september 2021 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 23 september 2021 vanaf 10:30
Kantoor	PVM notarissen Busplein 40 1315 KV ALMERE T: 036 548 50 50 F: 036 521 43 93 E: almere@pvmn.nl
Behandelaar	A.A. (Alex) Zwep LLB

Objectinfo

Woningtype	Halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	48 m ²
Bezichting	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C nummer 1420, groot achtenveertig vierkante meter (48m ²)

Financieel

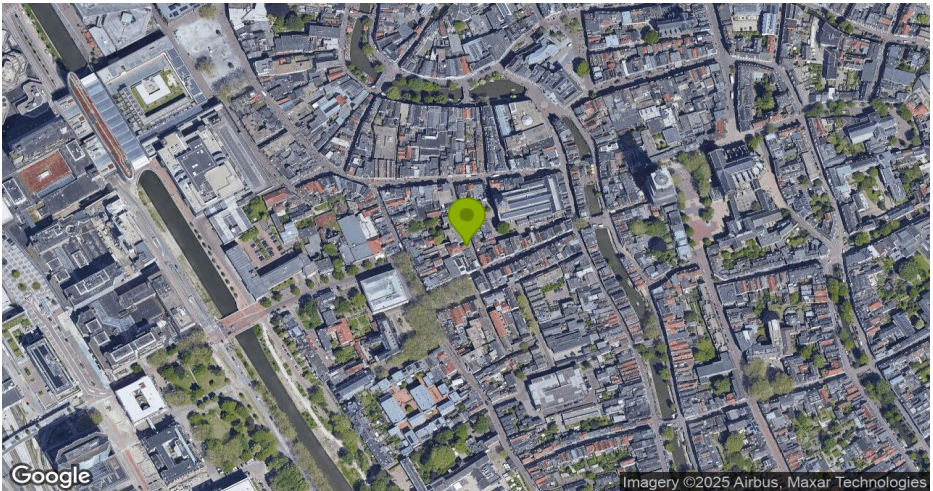
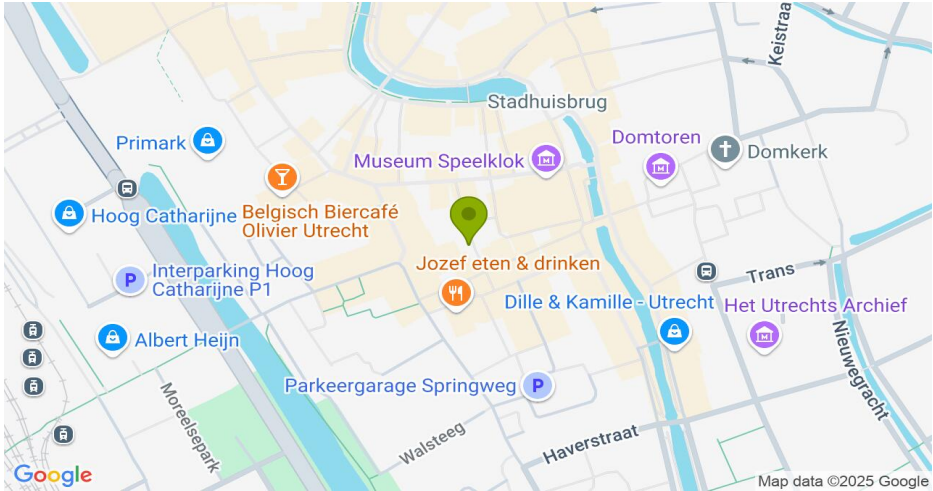
Lasten	OZB belasting, € 352,35 jaarlijks Rioolrecht (vastrecht aansluiting), € 228,32 jaarlijks Watersysteemheffing bebouwd, € 113,24 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% van de inzetsom ten laste van de verkoper.
Indicatie kosten veiling	€ 5.200,00 (per 30-07-2021 om 15:22 uur)



Bijzonderheden

Het bedrijfsdeel is thans (gedeeltelijk) in gebruik als woonruimte, hetgeen volgens opdrachtgever ca. 40 m² is (bovenop de 87 m² formele woonruimte). Wij kunnen niet in staan voor het al dan niet toegestaan zijn van dit gebruik als woonruimte. Omtrent het bouwjaar verklaarde de opdrachtgever:

Bouwjaar is in feite onbekend: kadaster zegt 1250, monumentenwacht zegt 1600 en taxatierapport zegt 1900. Het onderzoeksrapport van de Monumentenwacht is het meest intensief uitgevoerd. Het klopt dat de basisstructuren - muren en balken - van omstreeks 1600 zijn, alhoewel natuurlijk ook elementen van rondom 1900 terug te vinden zijn (houtwerk, gevelaanpassing).



Kadastrale kaart

45372-kadastralekaart3511Donkerstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 128235 EvanDijk



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie C

Perceel 1420

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

45372_Monumentenwacht_inspectierapport_2019.pdf

monumentenwacht **mw** utrecht

Inspectierapport 2019

Objectnummer: UT 3917
Object: Woonhuis
Straat: Donkerstraat 21
Pc en plaats: 3511 KB Utrecht



Monumentenwacht Utrecht
Adres: Koningsweg 133-C
Pc en plaats: 3582 GD Utrecht

Telefoon: 085-4854150
Email: info@monumentenwacht-utrecht.nl
Website: www.monumentenwacht-utrecht.nl

2019	Inspectierapport	Objectnummer: UT 3917
------	------------------	-----------------------

Objectgegevens

Objectnummer: 3917
 Object: Woonhuis
 Straat: Donkerstraat 21
 Postcode: 3511 KB
 Plaats: Utrecht

 Eigenaar: Mw. A. Mulder-Verbeek
 Straat: Donkerstraat 21
 Postcode: 3511 KB
 Postbus:
 Postcode:
 Plaats: Utrecht
 E-mail: Angelique.mulder@gmail.com

 Monumentnummer: 1420
 Monumenttype: Gemeentelijk monument
 Bouwjaar: 1600

Inspectiegegevens

Inspectienummer: UT_3917_2019_R_1
 Rapport opgesteld door: H. van Hoeijen. Inspectie uitgevoerd: 19-08-2019. Team: 6

Algemeen

De tussen haakjes vermelde nummers in het rapport corresponderen met de nummers vermeld op de dakplattegrond. De gevels zijn aangegeven met windrichtingen. Ter oriëntatie; de voorgevel is aan de oostzijde.

Bouwkundige staat en bereikbaarheid Woonhuis

De bouwkundige staat van het casco is redelijk.
 De onderhoudsstaat is redelijk.
 Het verloop van het onderhoud is gelijk.

De toegankelijkheid voor inspecties is goed.
 De bereikbaarheid voor inspecties is redelijk.
 De bereikbaarheid voor reparaties is redelijk.

Opmerkingen bouwkundige staat en bereikbaarheid

Gescheurd metselwerk:
 De aanleiding van de bouwkundige (eerste) inspectie van 2017 waren de funderingswerkzaamheden die zijn uitgevoerd aan het naastgelegen pand aan de Donkerstraat 19 a t/m e.

Door ons is voorafgaand aan de funderingswerkzaamheden geen bouwkundige opname van het gebouw uitgevoerd. Het is daarom lastig om een goed oordeel te geven over de aanwezige scheuren in het muurwerk. Wel is het duidelijk dat er samenhang is van de funderingswerkzaamheden met de aanwezige scheuren in het muurwerk van het belendende pand.

In de zuidhoek van het belendende pand (Donkerstraat 19 a t/m e) en in het aangrenzende binnenmuurwerk is een verticale zettingsscheur aanwezig. De zettingsscheur, welke van de begane grond tot aan de viering loopt, is vrij wel zeker ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. In het naast gelegen pand zijn nieuwe betonvloeren op de begane grond en in de kelder (fietsenstalling) aangebracht welke zijn ingekast in de fundering. Vermoedelijk is het gebouw zich opnieuw gaan zetten en zijn hierdoor de scheuren in het muurwerk ontstaan.

In de gevel aan de poortzijde zijn ook scheuren aanwezig. Vermoedelijk waren er in deze gevel al wat oude lichte zetscheuren aanwezig. Maar door de funderingswerkzaamheden aan de Donkerstraat 19 a t/m e zijn deze oude zetscheuren weer geactiveerd en verder (open) gescheurd. Mede hierdoor is ook het pleisterwerk plaatselijk losgeraakt en weggevalen.

Vermoedelijk heeft er een eenmalige zetting plaats gevonden maar is dit nog niet geheel gestabiliseerd. Het is wel verstandig om de scheuren te herstellen en het pleisterwerk opnieuw aan te brengen. (zie rubriek 1.2/1.3)

Bijlagen

- 1 Fotobijlage
- 1 Dakplattgrond

Uitgevoerde werkzaamheden door de Monumentenwacht

De lekgeraakte vergaarbak is door ons vervangen.

Een deel van het voetlood is vastgezet.

De voeg boven het lood is weer aangebracht.

Bouwkundige inspectie is uitgevoerd, rapport is geschreven, dakplattgrond is bijgesteld en fotobijlage is gemaakt.

Waar nodig zijn de goten schoongemaakt. Dit is om de doorgang van hemelwater te verbeteren en een bouwkundig oordeel over de goot te kunnen geven.

Verwerkte materialen

materiaal € 6,-

Onderhoudsgeschiedenis

Jaar van uitvoering: 2016

Omschrijving onderhoud: buitenschilderwerk

Kwaliteit uitvoering: goed

Uitgevoerd door: J.P.K. schilderwerken

Jaar van uitvoering: 2016

Omschrijving onderhoud: zinkbekleding bakgoten en bedekking dakkapel

Kwaliteit uitvoering: matig

Uitgevoerd door: Dakbedekking Brabant

Uit te voeren werkzaamheden in volgorde van prioriteit

Inspectienummer: UT_3917_2019_R_1

Woonhuis

0 - 1 jaar

5.1.1 urgent herstel

- Afvoer van het buurpand ontsoppen en vastzetten vergaarbak. (2.4.2)
- Bijplaatsen afvoer op het dak van de dakkapel. (2.5.1)
- Herstellen gebreken aan het metsel- en pleisterwerk. (1.2/1.3)
- Behandelen ijzeren muurankers en nieuw sauswerk aanbrengen. (1.2/1.3)
- Herstellen gebreken aan het binnenpleister- en sauswerk. (3.2.1)
- Opnieuw vastzetten hemelwaterafvoeren. (2.4.2)
- Vervangen stukgeraakte ruiten. (1.7)
- Afronden onderhoudsbeurt buitenschilderwerk poortzijde. (1.7.2.1)

1 - 3 jaar

5.1.2 onderhoud korte termijn

- Vervangen ijzeren latei/profiel in de voorgevel en herstellen scheuren. (1.2)
- Herstellen gebreken koekoeken voorzijde. (1.6.4)
- Herstellen gebreken aan de schoorstenen. (2.6)
- Afsolderen trotseerloddjes hoekkepers. (2.3)
- Aanbrengen veiligheidsvoorzieningen. (4.2.2)
- Verwijderen en herstellen houtrot in balkkop en trap kelder. (3.4)
- Uitvoeren algehele onderhoudsbeurt buitenschilderwerk. (1.7.2.1/2.5.1)

3 - 6 jaar

5.1.3 onderhoud op middellange termijn

- Vervangen zinkbekleding zakgoot. (2.4.1)

De prioriteiten zijn grijs weergegeven in het afdrukrapport.

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
1. GEVELS 1.1 Funderingen <u>1.1.0 Algemeen</u> - funderingsconstructie				Zonder graafwerkzaamheden is de kwaliteit van de fundering moeilijk te beoordelen. In de zuidhoek van het belendende pand (Donkerstraat 19 a t/m e) en in het aangrenzende binnenmuurwerk is een verticale zettingsscheur aanwezig. De zettingsscheur, welke van de begane grond tot aan de vliering loopt, is vrij wel zeker ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. In het naast gelegen pand zijn nieuwe betonvloeren op de begane grond en in de kelder (fietsenstalling) aangebracht welke zijn ingekast in de fundering. In de kelder van de fietsenstalling zijn ook scheuren zichtbaar. Vermoedelijk is het gebouw zich opnieuw gaan zetten en zijn hierdoor de scheuren in het muurwerk ontstaan. Voor zover waarneembaar en gezien de kwaliteit van het opgaande muurwerk van de overige gevels zijn verder echter geen gebreken aan de funderingsconstructie te verwachten.	
1.2 Gevels <u>1.2.1 Baksteen</u> <u>1.2.1.1 Metselwerk</u> Voorgevel, Donkerstraat (oost) - metselwerk, baksteen		R		Boven de schuifvensters is het metselwerk plaatselijk licht gescheurd. Deze oude (zetting)scheuren zijn niet verontrustend en herstel is niet nodig. Op de gevel zijn resten van muurverf aanwezig. Op de begane grond onder het grote raam zijn enkele scheuren aanwezig (foto 01). Deze scheuren worden veroorzaakt door het oproesten van een ijzeren latei (profiel) die in het metselwerk aanwezig is. Oproestend ijzerwerk zet sterk uit waardoor er scheuren ontstaan in het metselwerk. Het roestproces is een langzaam voortschrijdend proces wat moeilijk te stoppen is. Hersteladvies: Vermoedelijk is het ijzeren profiel zo sterk door roest aangetast (en omdat niet alle zijden bereikbaar zijn) dat het behandelen/beschermen van het ijzer niet meer mogelijk is. Het is daarom aan te raden om tijdens de werkzaamheden aan de koekoeken of aan het wijzigen van de voorgevel het profiel te verwijderen en te vervangen.	
- voegwerk terugliggend, onder de lijst		G			
Inspectierapport	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Pagina 5 van 15

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- voegwerk snijvoeg, boven de lijst		R		Het voegwerk is plaatselijk verveerd/afgesleten. Herstel is niet nodig. Als toch herstel wordt uitgevoerd, is het aan te bevelen zeer behoedzaam te werk te gaan, slecht of verkeerd uitgevoerd herstel van voegwerk blijft altijd hinderlijk zichtbaar. Er moet rekening mee worden gehouden dat het uitvoeren van werkzaamheden en het maken van eventuele wijzigingen vergunningplichtig is. Voor inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten in uw gemeente.	
Zijgevel, poort (noord) - gepleisterd metselwerk		R		In het muurwerk zijn zetscheuren aanwezig. Een aantal van deze scheuren zijn oude lichte zetscheuren die vermoedelijk in het verleden mede zijn veroorzaakt door slecht houtwerk van kozijnen. Maar door de funderingswerkzaamheden aan de Donkerstraat 19 a t/m e zijn deze oude zetscheuren weer geactiveerd en verder (open) gescheurd. Mede hierdoor is ook het pleisterwerk plaatselijk losgeraakt en weggefallen. Hersteladvies: Eventueel kunnen "grote" scheuren worden hersteld m.b.v. rvs-helibarstaven. Het is aan te raden het muurwerk enige weken te laten drogen voordat het nieuwe pleisterwerk opgezet wordt. Zie ook informatieblad pleisterwerk.	
- schotellankers		M		Met name de bovenste schotellankers zijn door roest aangetast. Een schieter van een anker is door het roesten wat opengescheurd. Hersteladvies: Gelijktijdig met de werkzaamheden aan het pleisterwerk de schotellankers roestwerend behandelen. Het is verstandig om het ijzer tot diep in het muurwerk te behandelen.	
1.3 Buitenpleisterwerk 1.3.1 Pleisterlaag Zijgevel, poort (noord) - pleisterwerk op metselwerk			S	Het pleisterwerk is plaatselijk losgeraakt en weggefallen. Vermoedelijk is dit mede ontstaan tijdens de funderingswerkzaamheden aan het naast gelegen pand. Ook is het pleisterwerk tijdens de bouwwerkzaamheden beschadigd. Het pleisterwerk bovendaks (topgevel onder de windveer) is verschaald. Door lekkage van de afvoer is het pleisterwerk groen geworden. De lekkage is door ons verholpen. Hersteladvies: Na het herstel aan het metselwerk nieuw pleisterwerk opzetten. De verdikking/aanzet in het muurwerk moet goed afwaterend afgewerkt worden.	
- sauswerk op pleisterwerk			M	Een deel van het pleisterwerk is gesaust. Na herstel van het pleisterwerk moet nieuw sauswerk worden aangebracht.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
1.4 Vensters 1.4.2 Hout Voorgevel, Donkerstraat (oost) - raamkozijn, begane grond - lekdorpeltegels - zinkafdekking lijst incl. muurlood, boven raam en deur - schuifvensters, 1ste verdieping Zijgevel, poort (noord) - kozijn met kiepraam - schuifvenster, 1 ste verdieping 1.4.4 Overig Zijgevel, poort (noord) - kunststof opdekk kozijn met ramen en bovenlicht, begane grond - kunststof opdekk kozijn met ramen, 1ste verdieping 1.5 Deuren, poortjes, toegangen 1.5.2 Hout Voorgevel, Donkerstraat (oost) - kozijn met deur en bovenlicht - hardstenen dorpel met neuten 1.6 Uitpandige elementen 1.6.4 Kelderkoekoek Voorgevel, Donkertsraat (oost) 2x - metselwerk gepleisterd - pleisterwerk op metselwerk - hardstenen omranding - ijzeren roosters	G		M	Enkele tegels zijn stukgeraakt en de voegjes tussen de tegels zijn plaatselijk weggevallen (foto 02). Tijdens de herstellwerkzaamheden aan het metselwerk/koekoeken de tegels vervangen.	
	G				
	G			Van een raam zijn de touwen van het schuifmechanisme gebroken.	
				Hersteladvies: Om de touwen te vervangen en om bij de gewichten te komen moeten aan de binnenzijde de belegstukken worden gedemonteerd.	
	G				
	G				
			R	Een deel van de loodaansluiting onder het kozijn is weg. Een hor in het kozijn is stukgeraakt. Tijdens de werkzaamheden aan het pleisterwerk de gebreken herstellen.	
			R	Een raam is aan een zijde gezakt.	
	G				
	G				
			S	Het metselwerk is gescheurd en wijkt naar binnen toe. Vermoedelijk is dit veroorzaakt door de druk van het verkeer wat over de koekoeken rijdt.	
				Hersteladvies: Het metselwerk moet opnieuw worden opgemetseld. Gelijktijdig uitvoeren met de werkzaamheden aan het ijzeren profiel.	
			S	Het pleisterwerk is gescheurd en komt los.	
				Hersteladvies: Na de herstellwerkzaamheden aan het metselwerk nieuw pleisterwerk opzetten.	
			R	De omranding is verzakt en plaatselijk gescheurd.	
			M	Het rooster is sterk door roest aangetast. Plaatselijk is het ijzer stukgeroest.	
				Hersteladvies: Na de herstellwerkzaamheden aan de koekoeken de roosters herstellen en roestwerend behandelen.	
Inspectierapport	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Pagina 7 van 15

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- kelderramen	G			Voorzover zichtbaar. Een draadglasruit is gescheurd.	
1.7 Glas en schilderwerk					
1.7.1 Beglazing					
1.7.1.1 Enkel glas					
- enkel glas, algemeen	G			De ruiten van de voordeur en kelder zijn stuk (foto 03). De ruiten vervangen.	
1.7.1.2 Isolatie glas					
- beglazing, isolatieglas	G				
1.7.2 Schilderwerk					
1.7.2.1 Buitenschilderwerk					
- onderhoudsbeurt buitenschilderwerk, algemeen	G			Het schilderwerk verkeert nog in goede staat. Plaatselijk zijn wel enkele kleine gebreken, zoals scheurtjes, aanwezig. Om het schilderwerk in goede staat te houden moet het regelmatig schoongemaakt worden en moet over 2 tot 3 jaar een bijwerk/onderhoudsbeurt worden uitgevoerd. Voor schilderwerk moet een onderhoudscyclus van circa 3 jaar aangehouden worden. Als een onderhoudsbeurt is uitgevoerd moet circa 3 jaar daarna een vervolgsysteem worden aangebracht.	
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- kelderraam			S	De kozijnen zijn niet geschilderd.	
- raamkozijn, begane grond	G				
- lijstwerk	G				
- schuifvensters, 1ste verdieping	G				
- gootlijst	G				
Zijgevel, poort (noord)					
- kozijn met kiepraam			M	De reparatie in het kozijn schilderen en de loodaansluiting fatsoeneren.	
- schuifvenster, 1 ste verdieping	G			Het raam is vervangen en nieuw in de stopverf gezet. De stopverf moet nog geschilderd worden.	
- gootlijsten en windveer	G				
2. DAKEN					
2.1 Kapconstructies					
2.1.1 Hout					
Schilddak (1 t/m 4)					
- spanten met vliring- en muurplaten, eiken	G			In de kapconstructie zijn, voor zover bereik- en waarneembaar, geen ernstige gebreken of actieve aantastingen door insecten of schimmels/houtaantastende insecten aangetroffen.	
- sporen en dakbeschot, naalddhout	G			De kapconstructie is aan de binnenzijde voor een gedeelte afgewerkt met gipsplaten, waardoor ons oordeel niet volledig is.	
2.2 Dakbedekking					
2.2.2 Dakpannen					
Schilddak (1 t/m 4)					
- isolatiemateriaal	G				
- dakfolie		R		De folie is aan de onderzijde door uv - licht verweerd.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- panlatten	G			De latten zijn met nieten bevestigd. Doordat er geen tengels tussen de panlatten en dakfolie is aangebracht blijft er vuil achter de latten blijven steken. Ook ligt hierdoor de onderste panlat strak op het dak waardoor bij het ontbreken van een dakpan het water slecht naar de goot toe wegloopt.	
- oud-Hollandse dakpannen, rood (2)	G				
- strengpers dakpannen, rood (1,3 en 4)	G			Van de onderste rij dakpannen in dakvlak 4 is de onderlinge overlap krap. Lekkage is niet aanwezig en herstel is niet nodig.	
2.3 Loodaansluitingen					
<u>2.3.0 Algemeen</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- nok- en hoekeperlood	G			De trotseerloodjes op het hoekkeperlood zijn aan de bovenzijde niet afgesoldeerd. Bij gelegenheid de trotseerloodjes afsolderen.	
- muurlood (2 en 3)	G				
2.4 Goten en hemelwaterafvoeren					
<u>2.4.1 Goten</u>					
<u>2.4.1.2 Zink</u>					
Schilddak (1 t/m 4)					
- zinkbekleding bakgoot, voorzijde (1)		R		De achteropstand is plaatselijk met een asfalt nagel vastgenageld op de onderliggende constructie en er ontbreekt een waterkering. Doordat het zink is vastgenageld op de onderliggende constructie kan het zink niet goed werken en kunnen in de toekomst de solderingen makkelijk scheuren. De solderingen van de zinkbekleding zijn plaatselijk slecht uitgevoerd. Het oude voetlood onder de dakpannen is onder, in plaats van over, de achteropstand van de goot aangebracht. Bij het ontbreken van een dakpan dringt het water de onderliggende constructie in. Door de uitvoeringsgebreken is vervanging over 10 jaar vermoedelijk nodig.	
- zinkbekleding zakgoot (2)			M	De zinkbekleding van de zakgoot is aan de uiteinde door putcorrosie aangetast. Hersteladvies: De zinkbekleding van de zakgoot moet op termijn (3 tot 6 jaar) vervangen worden. Op de uiteinde van de zakgoot voldoende ruimte in de bodem laten zodat er geen spanningen in het zink kunnen ontstaan. De achteropstanden hoog en met een waterkering uitvoeren. Bij vervanging moet de zinkbekleding op afschot worden aangebracht.	
- zinkbekleding bakgoten, poort (3 en 4)	G				
<u>2.4.2 Hemelwaterafvoeren</u>					
<u>2.4.2.2 Zink</u>					
Voorgevel, Donkerstraat (oost)					
- zinken afvoer met stalen ondereind			M	Aan de onderzijde van de afvoer zijn geen beugels aanwezig. Nu hangt de afvoer los en kan deze t.p.v. de bochten uit de verbinding raken (foto 04). Hersteladvies: De afvoer met beugels bevestigen.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
2.4.2.4 Pvc Zijgevel, poort (noord) - kunststof afvoer met vergaarbak - stalen onder eind Gevel buurpand (west) - kunststof afvoer met vergaarbak	G	R		Een beugels is stukgeraakt. S De vergaarbak is losgeraakt en het horizontale deel van de afvoer is verstopt. Het water klettert nu op de onder gelegen dakkapel (foto 05). Door het opspattende water is er lichte lekkage aanwezig. Hersteladvies: De gebreken aan de afvoer herstellen.	
2.5 Dakopeningen <u>2.5.1 Dakkapellen</u> Dakkapel aan de voorzijde (1) - kunststof opdekkozijn met ramen - overig houtwerk - schilderwerk - gemineraliseerde dakbedekking met zinken deklijsten	G			Op het dak blijft aan een zijde veel water staan. Tijdens hevige regen is het mogelijk dat water naar binnen kan lopen (foto 06). Hersteladvies: Het is verstandig om op korte termijn een afvoer bij te plaatsen zodat het water beter kan weglopen.	
- zinken zijwangen met loodaansluitingen		R		De zinken zijwang is opgebeld. De loodaansluitingen zijn erg dun (15 kg/m2) en over het oude lood heen aangebracht.	
- zinken onderaansluiting Dakkapel aan de poortzijde (3) - kozijn met ramen - overig houtwerk - schilderwerk - gemineraliseerde dakbedekking met zinken deklijsten - zijwangen met loodaansluitingen	G	R			
<u>2.5.3 Dakramen</u> Schilddak (2 en 4) - velux dakramen	G				
2.6 Schoorstenen <u>2.6.1 Metselwerk</u> Schoorstenen in dakvlak (2) boven zakgoot - metselwerk, baksteen		R		Van de meest westelijke schoorsteen zijn aan de westzijde de bakheid van enkele bakstenen aangetast. Door het roesten van ijzer is het metselwerk van de oostelijke schoorsteen gescheurd. Hersteladvies: Het roestend ijzer in de schoorsteen verwijderen. De scheur dichtzetten met voegspecie.	
Inspectierapport	Goed	Redelijk	Matig	Slecht	Pagina 10 van 15

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- voegwerk, platvol			M	Met name de zuidelijke delen van de schoorstenen zijn uitgespoeld. Van de westelijke schoorsteen is het mogelijk dat door het uitspoelen van de voegspecie water naar binnen toe doorslaat.	
- specieafdekkingen	G			Hersteladvies: Aangetaste voegen uithakken en opnieuw aanbrengen met een voegspecie die qua samenstelling, hardheid, kleur en uitvoering in overeenstemming is met het bestaande, historisch juiste voegwerk.	
- loodaansluitingen		R		In de specieafdekking van de meest westelijke schoorsteen is een licht scheurtje aanwezig. In de zaling van de westelijke schoorsteen is een scheurtje met kit gedicht en is een uitgezakt deel van de loodaansluiting vastgezet. Het is mogelijk dat dit de oorzaak was van de lekkage aan de binnenzijde. Het uitgesleten voegwerk kan ook de oorzaak zijn.	
- asbest pijp (meest oostelijke)		R		Eventueel gelijktijdig vervangen met overige werkzaamheden.	
- rvs pijp (meest westelijke)	G				
Schoorsteen in dakvlak (4) poortzijde					
- metselwerk, baksteen	G				
- voegwerk, platvol	G				
- specieafdekking			M	De bovenzijde van de specielaaag is verschaald. Water kan nu gemakkelijk in de specie dringen waardoor water in de schoorsteen kan dringen.	
				Hersteladvies: De koppen van de schoorstenen moeten afwaterend worden afgesmeerd. Eventueel kan de speciekop worden behandeld met een bitumenlak, waarin zilverzand wordt gestrooid.	
- loodaansluitngen		R			
- asbest pijp		R			
2.7 Dakrandafwerking					
<u>2.7.1 Gootlijsten</u>					
- gootlijsten en wind- en dekveer	G			De dekplank is met zink bekleed.	

Inspectierapport Goed Redelijk Matig Slecht Pagina 12 van 15

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Toelichting	Objectnummer: UT 3917
- houten balkenlaag		R		Een balk onder de trap is door houtrot aangetast. In het verleden zijn de door houtrot aangetaste balken doormiddel van poeren ondersteund. Een aantal balkkoppen zijn in het muurwerk met sleutelstukken ondersteund. Hersteladvies: De door houtrot aangetaste balk onder de trap herstellen/vervangen.	
- cement dekvloer		R		In de dekvloer zijn scheuren en een gat aanwezig.	
- houten trap, kelder			M	Een aantal treden en stootborden zijn door houtrot aangetast. Hersteladvies: Om te voorkomen dat een trede breekt is het verstandig om op korte termijn de trap te herstellen.	
4. DIVERSEN					
4.1 Technische installaties					
<u>4.1.0 Algemeen</u>					
- installaties				Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installaties valt buiten het bouwkundig onderzoek van de Monumentenwacht.	
4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid					
<u>4.2.2 Exterieur</u>					
<u>4.2.2.1 Nen 517 veiligheidsvoorzieningen</u>					
- bereikbaarheid dakvlakken en goten		R		Gelet op de verscherpte wet- en regelgeving op het gebied van de arbeidsomstandigheden, is het noodzakelijk dat er op circa 0.80 meter vanuit de nok op onderlinge afstand van maximaal 2.50 meter ladderhaken worden aangebracht. Dit om op een veilige manier de goten en de dakvlakken te kunnen inspecteren en/of eventueel onderhoudswerkzaamheden te verrichten. Zie ook de dakplattgrond.	
4.4 Hekwerken en toegangshekken					
- stalen toegangshek buurpand 19 a t/m e				De toegangshek staat nu los van het muurwerk. Door het vele gebruik van het hek wordt nog geluidshinder ervaren.	

Rubriek Woonhuis	Beoordeling			Objectnummer: UT 3917
5. SAMENVATTINGEN 5.1 Herstel- en onderhoudswerkzaamheden <u>5.1.1 Periode 0-1 jaar</u> - urgent herstel				Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 0 tot 1 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Afvoer van het buurpand ontstoppen en vastzetten vergaarbak. (2.4.2) - Bijplaatsen afvoer op het dak van de dakkapel. (2.5.1) - Herstellen gebreken aan het metsel- en pleisterwerk. (1.2/1.3) - Behandelen ijzeren muurankers en nieuw sauswerk aanbrengen. (1.2/1.3) - Herstellen gebreken aan het binnenpleister- en sauswerk. (3.2.1) - Opnieuw vastzetten hemelwaterafvoeren. (2.4.2) - Vervangen stukgeraakte ruiten. (1.7) - Afronden onderhoudsbeurt buitenschilderwerk poortzijde. (1.7.2.1)
<u>5.1.2 Periode 1-3 jaar</u> - onderhoud korte termijn				Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 1 tot 3 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Vervangen ijzeren latei/profiel in de voorgevel en herstellen scheuren. (1.2) - Herstellen gebreken koekoeken voorzijde. (1.6.4) - Herstellen gebreken aan de schoorstenen. (2.6) - Afsolderen trotseerloddjes hoekkepers. (2.3) - Aanbrengen veiligheidsvoorzieningen. (4.2.2) - Verwijderen en herstellen houtrot in balkkop en trap kelder. (3.4) - Uitvoeren algehele onderhoudsbeurt buitenschilderwerk. (1.7.2.1/2.5.1)
<u>5.1.3 Periode 3-6 jaar</u> - onderhoud op middellange termijn				Wij adviseren de hieronder genoemde onderdelen binnen 3 tot 6 jaar van onderhoud te voorzien. Hersteladvies: - Vervangen zinkbekleding zakgoot. (2.4.1)

Woonhuis



01 Op de begane grond aan de voorzijde onder het grote raam zijn enkele scheuren aanwezig. Deze scheuren worden veroorzaakt door het oproesten van een ijzeren latei (profiel) die in het metselwerk aanwezig is. (1.2.1)



02 Enkele tegels zijn stukgeraakt en de voegjes tussen de tegels zijn plaatselijk weggefallen. (1.4)



03 De ruit van de voordeur is stuk. (1.7.1)



04 Aan de onderzijde van de afvoer zijn geen beugels aanwezig. Nu hangt de afvoer los en kan deze t.p.v. de bochten uit de verbinding raken. (2.4.2)



05 De vergaarbak is losgeraakt en het horizontale deel van de afvoer is verstopt. Het water klettert nu op de onder gelegen dakkapel. (2.4.2)



06 Op het dak blijft aan een zijde veel water staan. Tijdens hevige regen is het mogelijk dat water naar binnen kan lopen. (2.5.1)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45372.pdf

128235AZ

VEILINGVOORWAARDEN

(Donkerstraat 21 te 3511 KB Utrecht)

de informatie m.b.t. aanwijzing gemeentelijk monument vindt u aan het einde!

- 4.1. Aan Verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan ten tijde van de bouw (volgens de bagviewer van het Kadaster is het bouwjaar van de onroerende zaak "1250") te doen gebruikelijk. In de onroerende zaak kunnen derhalve asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- 4.2. Verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestaties gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het gekochte, 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 de Verkoper of de Notaris.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van zijn rechten, in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op donderdag drieëntwintig september tweeduizend éénentwintig vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur).
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel

- 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
 4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – aangezien het een beslagveiling betreft geen Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- VIII. VEILINGVOORWAARDEN**
1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
 2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
 3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.
- IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**
1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
 2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.
- Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed**
- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

HET WOONHUIS MET BEDRIJFSRUIMTE en verdere bestanddelen, staande en gelegen te 3511 KB Utrecht, Donkerstraat 21, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C nummer 1420, groot achtenveertig vierkante meter (48m²); voormeld registergoed heeft een aantekening, te weten een publiekrechtelijke beperking “Besluit monument, Gemeentewet” betreffende een aanwijzing als gemeentelijk monument, met als betrokken rechtspersoon de Gemeente Utrecht, met als datum van inwerkingtreding tien april negentienhonderd zevenentachtig, van welke aanwijzing blijkt uit een document dat is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig oktober tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, in deel 79455 nummer 172.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
 - 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning met Bedrijfsruimte (Woonfunctie/Kantoorfunctie).
- Artikel 2. Gebruikssituatie**
- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
 - 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die

krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak. De alhier gedane mededeling is ter indicatie en betreft geen garantie. Het wel of niet aanwezig zijn van mogelijke huurders en/of gebruikers niet zijnde de Rechthebbende, komt geheel voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 3. Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan komt het risico van ontruiming geheel voor rekening van de Koper.

Artikel 4. Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. voormelde titel van aankomst van de Rechthebbende, in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
(begin citaat)
"d. niet bezwaard is met beperkte rechten, met uitzondering van eventuele, aan de verkoper onbekende, erfdienstbaarheden;
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst."
(einde citaat)
 - b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd; en
 - c. de eventuele publiekrechtelijke belemmeringen zijn vermeld bij de omschrijving van de Onroerende Zaak.
- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich

- beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
- sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 - verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- Artikel 5. Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.

- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.2 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.3 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.4 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.5 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.
- 6.6 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.7 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.8 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.9 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder 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 Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- 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

- Bieder, 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 8.
- 6.10 De in Artikel 6.9 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, 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.
- 6.11 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.12 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) 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 7 Verkoop meerdere Registergoederen**
7. Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.
- Artikel 8 Bieden voor een ander**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de

- command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening komt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijkt uit het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedgeheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij

aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de

- Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer

Registrergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registrergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website.

Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake.

Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat de Verkoper op enige wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft doen of kunnen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel

13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak daartoe te betreden;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.3 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden

- schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herving en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.
- Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**
- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing

- indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voortvolsgeheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.
- Artikel 15 (betreft Onderhandse verkoop, dit is echter niet van toepassing bij de onderhavige beslagveiling)**
- Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**
- In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:
- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst

- onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

- 18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**
Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
(begin)
Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.
(einde).
- 18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

- In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".
- In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".
- Artikel 15 AVVE 2017**
- Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:
- (begin)
4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.
- (einde).
- 18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**
- Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:
- (begin)
- Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontnemen.
- Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
- (einde).
- 18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**
- In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".
- 18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**
- Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
- (begin)
- met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).
 Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:
 (begin)
 met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
 (einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
 3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verkrijgen en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.

- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. de degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
 5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
 6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
 7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.
- Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**
- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.
- Artikel 22 Woonplaatskeuze**
- 22.1 De Verkoopster kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van

de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, notaris:

*

handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:

- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
- b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
- c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.

2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.

3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als Bijlage aan de Akte wordt gehecht.

BIJLAGEN:

- vonnis;
- volmacht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper – tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Almere op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om *

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 10-04-1987 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:
0344100000010030.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 04-09-2008 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 28-10-2020 15:43.



GEMEENTE UTRECHT

Stadhuis - telefoon [REDACTED]
Postbus 16200 - 3500 CE Utrecht
Teleex 70894 gemut-nl

365



Uw brief Kenmerk 550 OW/SO Toestel [REDACTED] Datum 10 april 1987.
Verzonden 13 APR. 1987

Typ. JH

age(n) 3.

Onderwerp: kennisgeving ingevolge
artikel 5, lid 1 van de
gemeentelijke Monumenten-
verordening Utrecht voor
het pand
Donkerstraat 21.

Geachte mevrouw, heer,

Met verwijzing naar artikel 5, lid 2, van de gemeentelijke Monumentenverordening stellen wij u als eigenaar, zakelijk gerechtigde of gebruiker in kennis van de plaatsing van bovenvermeld pand op de gemeentelijke Monumentenlijst. Deze lijst ligt voor één ieder ter inzage op het Stadhuis, kamer 62. Wij merken hierbij het volgende op.

1. In beginsel strekt de bescherming zich uit tot het gehele kadastrale perceel. De redengevende omschrijving van het monument geeft in het algemeen de omschrijving aan waarom het pand op de gemeentelijke Monumentenlijst is geplaatst. Hieruit is op te maken welke onderdelen vanuit monumentaal oogpunt belangrijk zijn. De redengevende omschrijving is als bijlage 1 toegevoegd.
2. Het voornaamste juridische gevolg van plaatsing van een pand op de gemeentelijke monumentenlijst is dat voor een (gedeeltelijke) afbraak, verplaatsing, of een wijziging van het pand een vergunning van ons College nodig is op grond van artikel 10 van de gemeentelijke Monumentenverordening. Voor het plegen van onderhoud is geen vergunning vereist. Een aanvraag om vergunning kan in de praktijk synchroon lopen met de aanvraag om een bouwvergunning. In de praktijk blijkt dat aan aanpassingen ten behoeve van functieveranderingen en/of huisvestingseisen wordt tegemoet gekomen.
3. Indien een pand voorkomt op de gemeentelijke lijst van beschermde monumenten en voorzover het is gelegen binnen het stadsvernieuwingsgebied is het in principe mogelijk - indien er sprake is van restauratie - subsidie aan te vragen bij ons College.

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden.

- 2 -

In het algemeen geldt dat die kosten subsidiabel zijn, die het normale onderhoud te boven gaan en die voor de instandhouding van het monument noodzakelijk zijn.

Normaal onderhoud is niet subsidiabel. Inlichtingen hierover kunt u verkrijgen bij de onderafdeling Monumenten van de Dienst Bouwen en Wonen,

Een uittreksel uit de Subsidieverordening Stadsvernieuwing zenden wij ter kennisneming hierbij.

Voor de beschermde monumenten, die gelegen zijn buiten het door de Gemeenteraad aangewezen Stadsvernieuwingsgebied, is momenteel geen subsidie-regeling van toepassing. In de investeringsplanning zijn vanaf 1989 gelden opgenomen om te komen tot een dergelijke regeling.

Ingevolge artikel 5, lid 2 van de verordening kunnen de eigenaren en de zakelijk gerechtigden, de gebruikers en de belanghebbenden, die om plaatsing hebben verzocht binnen een maand na de datum van verzending van deze kennisgeving schriftelijk bij de Gemeenteraad gemotiveerd beroep instellen tegen het besluit omtrent plaatsing op de Monumentenlijst.

Een copie van de gemeentelijke Monumentenverordening Utrecht, waarin o.a. de diverse procedures zijn beschreven zenden wij te uwer informatie hierbij.

Mocht u over het bovenstaande nog inlichtingen wensen, dan kunt u zich wenden tot

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Utrecht,
De Secretaris, De Burgemeester,




L. V.  

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
29-10-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 79455 nummer 172.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
geautoriseerd door middel van een elektronische
toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel
elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de
Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke
beperkingen onroerende zaken.

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