

Nieuwegracht 12 D, 3512LP UTRECHT (43676)



Bovenwoning
2 kamer appartement



Beschrijving

GEGEVENS UIT EEN TAXATIERAPPORT. DE VERKOPER EN DE NOTARIS AANVAARDEN GEEN ENKELE AANSPRAKELIJKHEID OMTRENT DE JUISTHEID VAN DEZE GEGEVENS

"2 kamer appartement met dakterras

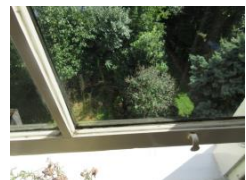
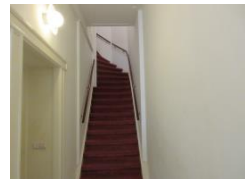
Entree begane grond met trapportaal naar tweede woonlaag.
Entree/hal, badkamer met bad/douche, toilet en wastafelmeubel, slaapkamer met dakkapel, L-vormige woonkamer met hoog plafond met dakconstructie, tevens toegang naar het dakterras (met vergunning). De open keuken in L-vorm is voorzien van een afzuigkap, vaatwasser en keramische kookplaat.
Er is een bergzolder (Vlizotrap) aanwezig van 1,5 meter hoog en ca 25m2."

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 18 december 2018
Inzet	dinsdag 18 december 2018 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 december 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Van Grafhorst notarissen Bemuurde Weerd 19 3514 AN UTRECHT T: 030 271 92 27 F: 030 271 93 64 E: info@vangrafhorst.nl
Behandelaar	Stef Lapien

Objectinfo

Woningtype	Bovenwoning
Bouwjaar	1906
Kamers	2
Slaapkamers	1



Woonoppervlakte	52 m ²
Woninginhoud	185 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	het appartementsrecht, dat recht geeft op het exclusief gebruik van de woning op de tweede verdieping en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als Nieuwegegracht 12D, 3512 LP Utrecht, kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie B complexaanduiding 5460 -A appartementsindex 5; dit appartementsrecht maakt het vijfenzestig / vijfhonderddertigste aandeel uit in de gemeenschap, die bestaat uit een perceel grond ter grootte van 360 m² (drie honderd zestig vierkante meter) met de daarop staande opstallen en alles wat daar verder bij hoort aan Nieuwegegracht 12, 3512 LP in Utrecht; voor de splitsing was dit perceel kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie B nummer 3526.

Financieel

Lasten	OZB, € 212,50 jaarlijks Watersysteemheffing, € 61,28 jaarlijks Servicekosten, € 967,80 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 6.124,00 (per 13-11-2018 om 17:18 uur) zes duizend één honderd drieëntwintig euro en vijfennegentig eurocent (per 13-11-2018 om 17:18 uur)

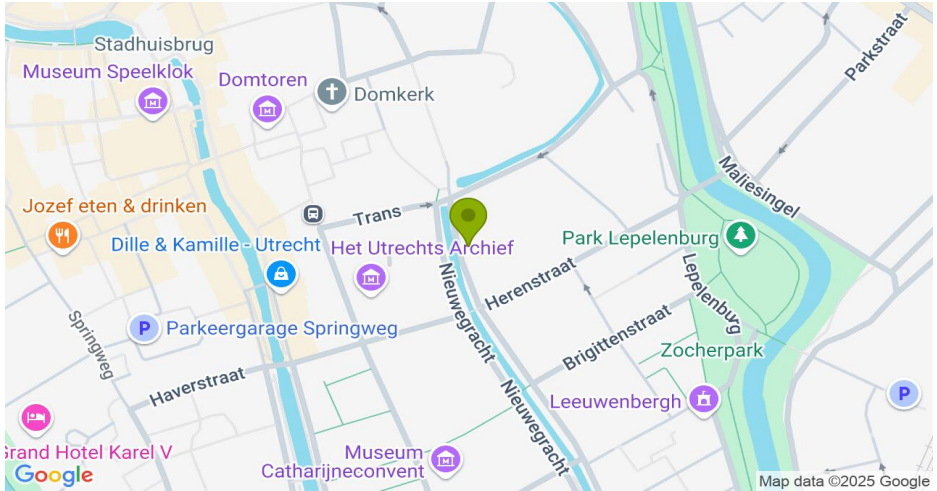
Bijzonderheden

Het registergoed is een gemeentelijk monument in de zin van de Monumentenverordening Utrecht 1998. Het registergoed is een beeldbepalend pand in een beschermd stadsgezicht.

Door de gemeente Utrecht is op 22 november 2018 bevestigd dat in het verleden een omgevingsvergunning (Kenmerk HZ_WABO-11-08037) is verleend voor het bouwen van een dakterras en het plaatsen van een lichtkoepel.

De actuele huur bedraagt volgens de huurders € 1.344,88 per maand.





Bijlage

43676_Akte van splitsing.pdf

Dos : 20103553/640877
Ref : JBO/KJO (040711.3)

SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, vijf juli tweeduizend elf (05-07-2011),
verschijnt voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht,
mevrouw mr. Katrien de Jongh, geboren te Sint-Niklaas (België) op drie januari
negentienhonderd zeven en tachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG
Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer
Mike Arnoud Ramon Bosschaert, geboren te Amsterdam op vijf oktober
negentienhonderd zestig (05-10-1960), houder van een paspoort met nummer
NN7627FB0, wonende te 3512 LP Utrecht, Nieuwegracht 12, ongehuwd (zonder
geregistreerd partnerschap), hierna te noemen: **de Eigenaar**.

De Eigenaar verklaart:

CONSIDERANS

1. De Eigenaar is rechthebbende van het perceel grond met opstallen cum annexis,
plaatselijk bekend te Utrecht Nieuwegracht 12 (postcode: 3512 LP), kadastraal
bekend gemeente Utrecht, sectie B nummer 3526, groot drie (3) are zestig (60)
centiare, hierna te noemen: **het Registergoed**.
2. De Eigenaar is voornemens het Registergoed te splitsen in vijf (5)
appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek.

VERKRIJGING

Het Registergoed is door de Eigenaar verkregen:

- door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op zeventien
maart negentienhonderd zevenennegentig (17-03-1997) in deel 9519 nummer 27,
van een afschrift van de akte van levering op grond van koop op zeventien maart
negentienhonderd zevenennegentig (17-03-1997) verleden voor mr. K.H.J. Flink,
notaris te Utrecht, en
- door de akte van verdeling op heden voor mij notaris verleden, van welke akte een
afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.

SPLITTINGSVOORNEMEN

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in
appartementenrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek,
tot vaststelling van een reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk
Wetboek en tot oprichting van een vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in
laatstgenoemd wetsartikel.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een tekening bestaande uit één (1) blad als bedoeld
in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht, na te
zijn goedgekeurd door de bewaarder van voormelde openbare registers, waarbij
voor het Registergoed als complexaanduiding is vastgesteld: 5460-A.
Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht,
heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot
genomen op eenentwintig juni tweeduizend elf (21-06-2011) onder nummer
20110621000132.
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van
een als appartementindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten vijf (5) appartementenrechten zoals hieronder
vermeld.

SPLITTING

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Eigenaar hierbij over tot de voorgenomen
splitsing in appartementenrechten als volgt:

APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met
tuin, gelegen in de kelder tot en met de tweede verdieping van het gebouw,
plaatselijk bekend te Utrecht Nieuwegracht 12 (postcode: 3512 LP), kadastraal
bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 5460 A appartementindex 1,
uitmakende het tweehonderdveertig/vijfhonderddertigste (240/530^{ste}) onverdeeld
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning,
gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te Utrecht

- Nieuwegracht (thans ongenummerd) (postcode: 3512 LP), kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 5460 A appartementindex 2, uitmakende het tachtig/vijfhonderddertigste (80/530^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te Utrecht Nieuwegracht (thans ongenummerd) (postcode: 3512 LP), kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 5460 A appartementindex 3, uitmakende het vijfenzestig/vijfhonderddertigste (65/530^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te Utrecht Nieuwegracht (thans ongenummerd) (postcode: 3512 LP), kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 5460 A appartementindex 4, uitmakende het tachtig/vijfhonderddertigste (80/530^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te Utrecht Nieuwegracht (thans ongenummerd) (postcode: 3512 LP), kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie B nummer 5460 A appartementindex 5, uitmakende het vijfenzestig/vijfhonderddertigste (65/530^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

REGLEMENT VAN SPLITSING

De Eigenaar stelt hierbij het reglement vast, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes (17-1-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**.
Van deze akte is een afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op achttien januari tweeduizend en zes (18-1-2006) in deel 13420 nummer 174;
- b. de op het Modelreglement en het reglement van de hoofdsplitsing, aangebrachte wijzigingen of aanvullingen zoals hierna vermeld.

Wijzigingen en aanvullingen op het Modelreglement

Artikel 8 luidt:

1. De breukdelen van de appartementsrechten berusten op de grondslag van het aantal in pandige vierkante meters per privé gedeelte conform voormelde splitsingstekening.
2. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de onder-eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

Artikel 9 lid 3 luidt:

De kosten van onderhoud, energieverbruik, vernieuwing en reparatie van het deel van het dak boven het appartementsrecht met index 1 en vanaf de waterkerende laag ter grootte van ongeveer vijftien vierkante meter (15 m²) en zoals schetsmatig aangegeven op de aan de deze akte gehechte tekening en de daarbij behorende voorzieningen komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 5.

Artikel 10 lid 4 luidt:

Het beheer waaronder tevens begrepen de bevoegdheid om te beschikken over de gelden van het reservefonds berust bij het bestuur.

Artikel 15 lid 4 luidt:

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw,

onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadeperiodes tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van lid 1 komt het gebruik van het deel van het dak boven het appartementsrecht met index 1 ter grootte van ongeveer vijftien vierkante meter (15 m²) en zoals schetsmatig aangegeven op de aan de deze akte gehechte tekening uitsluitend toe aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 5.
3. In afwijking van lid 1 is de vergadering bevoegd te besluiten dat de vereniging een overeenkomst sluit met een eigenaar, een ondereigenaar, een gebruiker of een derde waarbij een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak uitsluitend aan hem in gebruik wordt gegeven dan wel niet aan hem in gebruik toekomt. Indien het wordt overeenkomen dat aan een eigenaar het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak niet toekomt behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 22 luidt:

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw, waaronder uitdrukkelijk schotelantennes worden begrepen, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23 luidt:

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in artikel 22 leden 1 en 3 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of, indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht, verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de

desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in lid 2 bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee (2) of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in lid 2 bedoelde gehoudenheid tot (her-) plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingvloer(en) verlenen.

Artikel 25 luidt:

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan hierna in artikel 25 lid 4 gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van de in deze akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. De appartementsrechten hebben de bestemming wonen.
Het privé gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker al dan niet met zijn gezin.
Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
Voor de uitoefening van een ander beroep dan in de vorige zin bepaald is de toestemming van de vergadering vereist, die de toestemming zal kunnen weigeren 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.
Het is niet toegestaan in een privé gedeelte een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen.

Artikel 31 lid 2 luidt:

De privé terrassen, loggia's en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor bestemd tot of ingericht als (dak-)terras, is verplicht de vloer daarvan te beleggen en belegd te houden met drainagetegels, dan wel met andere tegels, dan wel met een andersoortige afwerking en vernieuwing daarvan zodanig dat de afwerking niet wordt belemmerd, zulks ter bescherming van de daaronder aanwezige waterdichte dakbedekking; tevens zal de eigenaar die afwerking van het (dak-)terras moeten onderhouden en schoonhouden, zodanig dat aan de waterdichte dakbedekking geen schade ontstaat.

Artikel 41 lid 2 luidt:

Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten minste één (1) maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twaalf (12) maal de eerderbedoelde voorschotbijdrage voor elke overtreding of niet-nakoming dan wel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen

krachtens de wet of het reglement.

Artikel 42 luidt:

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars Nieuwegracht 12 te Utrecht".
Zij kan ook handelen onder de naam: VvE Nieuwegracht.
2. De vereniging is gevestigd te Utrecht doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en).
De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 45 lid 4 luidt:

Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen twee (2) maanden na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

Artikel 47 lid 2 luidt:

Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt zes (6); het appartementsrecht met index 1 heeft twee (2) stemmen en elk van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 5 heeft één (1) stem.

Artikel 54 luidt:

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 lid 3 en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 lid 1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur en de beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:
 - a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijks bijdrage;
 - b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn;
 - c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.
 Indien en voor zover het bestuur en de beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.

SLOTBEPALINGEN

- A. Het bestuur bestaat, totdat de eerste vergadering wordt gehouden, uit de Eigenaar. In de eerste vergadering zullen de eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
- B. De annex behorende bij het Modelreglement is niet van toepassing.
- C. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend elf.
- D. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2 gaat de verplichting van de verkrijger tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd.

Vaststelling huishoudelijk reglement

De Eigenaar stelt bij deze een huishoudelijk reglement vast dat luidt als volgt:

Artikel 1

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien

onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (I-co) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm 'NEN5077 geluidswering in gebouwen'.

De vloerconstructie dient als 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer dan wel wandconstructie te worden uitgevoerd.

Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

- b. Indien één (1) van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd.
Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in lid f dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Artikel 2

Aan de eigenaars en gebruikers wordt toegestaan huisdieren te houden, mits zulks, ter beoordeling van het bestuur, niet tot overlast voor de andere eigenaars en gebruikers leidt. Ingeval van meningsverschil tussen de huisdierbezitter en het bestuur beslist de vergadering.

VOLMACHT

Van de volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte welke volmacht is gehecht aan de akte van verdeling registergoed, heden voor mij, notaris, verleden.

KOSTEN

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de Eigenaar.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om tien uur vijftigertig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(getekend:) J.P. Bolhaar

Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat de ingevolge artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot bovenstaande splitsing in appartementen onvoorwaardelijk is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.
(getekend:) J.P. Bolhaar

Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 20110621000132, inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Utrecht B 5460 A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110621000132

d.d. 21-06-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 55F023DEFED2874A22BDA3AECCE62079 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 10 van 10

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-07-2011 om 14:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60182 nummer 89.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 55F023DEFED2874A22BDA3AECCE62079 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110621000132.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 60182/89 05-07-2011 14:41

Bijlage

43676_Kennisgeving momumentenverordening.pdf



Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 40 01

NIEUWEGR 12
3512 LP UTRECHTBij antwoord datum, kenmerk
en onderwerp vermelden

Verzonden

Behandeld door
D.H. KoolDoorkiesnummer
286 4392Datum
16 september 1998Ons kenmerk
DSO9807138

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlage(n)
DiverseOnderwerp
Kennisgeving ingevolge artikel 3, 8° lid Monumentenverordening
Utrecht 1998, NIEUWEGRACHT 12 .

Geachte mijnheer / mevrouw !

In 1996 hebben wij een inventarisatie uitgevoerd van panden die naar onze mening in aanmerking konden komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Bij de selectie van panden hebben gegevens als bouwhistorische waarde, de stijl van architectuur, de stedenbouwkundige ligging en het eventuele geschiedkundige belang een rol gespeeld. Begin 1997 bent u geïnformeerd over het voornemen uw pand NIEUWEGRACHT 12 te Utrecht op de monumentenlijst te plaatsen. Daarbij bent u in de gelegenheid gesteld uw eventuele bedenkingen tegen dit voorstel in te dienen. Vervolgens hebben wij eventuele opmerkingen verwerkt en advies ingewonnen bij de gemeentelijke commissie voor welstand en monumenten.

Na een zorgvuldige afweging van al de betrokken belangen hebben wij op 11 augustus 1998 op grond van artikel 3 van de Monumentenverordening Utrecht 1998 besloten uw pand aan te wijzen tot beschermd gemeentelijk monument. In de bijgevoegde redengevende omschrijving zijn de redenen van bescherming opgenomen. Ons besluit betekent een definitieve waardering van de monumentale kwaliteiten van uw pand, maar heeft voor u ook een aantal gevolgen.

Op grond van artikel 6 van de Monumentenverordening Utrecht 1998 heeft u voor wijzigingen aan een beschermd monument een monumentenvergunning nodig. De procedure hiervoor verloopt gelijktijdig met een aanvraag voor een bouwvergunning en hoeft geen vertragende factor in het planproces te zijn.

Bij herstel van uw pand heeft u de mogelijkheid van een restauratiesubsidie. Meer informatie hierover vindt u in de gemeentelijke Subsidieverordening stadsvernieuwing, hoofdstuk 3, onderdeel Monumenten, dan wel de gemeentelijke Subsidieverordening voor monumentale panden buiten het stadsvernieuwings-gebied (inhoudelijk zijn deze beide verordeningen gelijk).



De gemeentelijke monumentenverordening en de subsidieverordening stadsvernieuwing zijn bij deze brief gevoegd. Wanneer u plannen heeft om in of aan uw pand wijzigingen aan te brengen of een restauratieplan op te stellen kunt u hierover contact opnemen met het Bureau Monumenten van de Dienst Stadsontwikkeling, tel. (030) 2864381.

Ook voor adviezen over restauratie en onderhoud of op het gebied van kleurgebruik kunt u contact opnemen met dit bureau.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Kool van het bureau Monumenten van de Dienst Stadsontwikkeling, telefoon (030) 2864392.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,
voor dezen,
Hoofd Bureau Monumenten,

J.G. Jansen

N.B. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift indienen bij het College van burgemeester en wethouders, Postbus 16200, 3500 CE UTRECHT. De termijn hiervoor bedraagt zes weken en gaat in op de dag na de verzenddatum van dit besluit. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet tenminste bevatten de naam van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de gronden van het bezwaar.

Bijlage

43676_Huurovereenkomst Nieuwegein 12D in Utrecht_1.pdf



HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE BEPAALDE TIJD

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

bij Alliances Makelaardij bekend en wonende te **Utrecht**,

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

geboren:

paspoort/ID-nummer:

uitgegeven op:

wonende

telefoon:

hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. Het gehuurde, bestemming en eisen aan de huurders

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **Utrecht, Nieuwegracht 12d, 3512LP**
- 1.2. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor maximaal **2** personen. Huisdieren zijn **NIET** toegestaan. Er mag binnen **NIET** gerookt worden.
- 1.3. Het gehuurde zal kaal worden opgeleverd met gebruikmaking van de eventueel aanwezige stoffering en meubilering (zie foto-inventarislijst behorende bij inspectieformulier aanvang huurovereenkomst).

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen



zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **12 maanden en 0 dagen** ingaande op **15 april 2015** en lopende tot en met **14 april 2016**. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst **NIET** tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- 3.2. Bij goed huurder schap is de intentie om de overeenkomst te verlengen. Wanneer in 3.1 een bepaalde tijd is overeengekomen en de huurperiode verstrijkt zonder schriftelijke opzegging, dan wordt het contract **WEL** gecontinueerd voor onbepaalde tijd.
- 3.3. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs en borg
 - voorschot gas/water/elektra/stadverwarming

De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen.

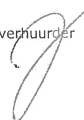
- 4.2. De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te hebben voldaan **drie dagen vóór** de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze (art. 11.10)

- 4.3. Per betaalperiode van één maand bedraagt
- de huurprijs
 - voorschot water/elektra/stadsverwarming

€	1195,00
€	120,00
+	
€	1315,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge **dertienhonderd en vijftien euro**

- 4.4. Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **15 april 2015** tot en met **30 april 2015** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 701,33**. Huurder zal dit bedrag voldoen **vóór 14 april 2015** op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 4.5. Bij te late betaling (betaling na de 28^e van de maand) worden de huurpenningen door de beheerder opgehaald. De kosten van deze incasso bedragen **50 euro**. Te voldoen direct bij het ophalen van de verschuldigde betaling. Een huurachterstand van meer dan 1 maand heeft direct tot gevolg dat het contract ontbonden wordt en de huurder het pand op eerste aanschrijven van de verhuurder dient te ontruimen en dient te verlaten.
Wanneer meer dan twee keer te laat betaald is, dan zal de huurder een extra financiële zekerheid stellen middels het betalen van een financiële waarborgsom ter hoogte van een maandbedrag. Wanneer de huurder deze financiële waarborg niet wil storten dan heeft de verhuurder het recht deze huurovereenkomst te ontbinden. De huurder aanvaardt deze



opzeggingsgrond, wegens het niet nakomen van de financiële verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst

5. Huurprijswijziging

De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2015** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.

6. Leveringen en diensten

De verhuurder draagt zorg voor de levering en diensten als water/elektra/stadsverwarming en berekend deze op voorschot door aan huurder. Jaarlijks vindt hierop doormiddel van meterstanden een afrekening plaats.

- 6.1. Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

7. Waarborgsommen

- 7.1. Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van **€ 1315,00** verschuldigd aan verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die voor huurder uit deze overeenkomst voortvloeien. Verhuurder is over de door huurder gestorte waarborgsom geen rente verschuldigd. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uiterlijk één maand na oplevering van het gehuurde. Het is huurder niet toegestaan om het bedrag van de waarborgsom met een huurtermijn te verrekenen. De huurder zal dit bedrag voldoen voor datum oplevering op door verhuurder aangegeven wijze.
- 7.2. Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurperiode geheel schoongemaakt opgeleverd. Na beëindiging van deze overeenkomst zal het gehuurde weer schoongemaakt worden opgeleverd. Indien de woning niet schoongemaakt wordt opgeleverd, dan zullen de schoonmaakkosten a **250 euro excl. 21%BTW** in mindering worden gebracht van de waarborgsom.
- 7.3. De waarborgsom zal pas gerestitueerd worden nadat de huurder zich heeft ingeschreven op een ander adres dan het gehuurde. Eventuele extra kosten van het langer ingeschreven staan op het adres van het gehuurde zullen in mindering gebracht worden van de waarborgsom. De verhuurder zal dit moeten aantonen.
- 7.4. Indien er in de woning is gerookt terwijl dit volgens het huurcontract niet is toegestaan, dan heeft de verhuurder het recht de betreffende ruimtes opnieuw te schilderen/sauzen en stoffering te laten stomen/cleanen. De kosten hiervan worden dan in mindering gebracht van de waarborgsom.

8. Woonplaats

Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder. Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgeod verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.



9. Beheerder en makelaar

9.1. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

In geval van calamiteiten kunt u contact opnemen met:

10. Makelaar

De makelaar heeft alleen een bemiddelingsrol tussen huurder en verhuurder. De makelaar kan nimmer aangesproken worden op de bepalingen van deze huurovereenkomst en het niet nakomen ervan door een van de contractpartijen, maar zal bij geschillen hier wel een bemiddelende rol spelen.

Bij opzegging van deze huurovereenkomst zal de opzeggende contractpartij de makelaar hiervan tijdig op de hoogte stellen zodat de makelaar ook de eindinspectie kan verzorgen en indien gewenst weer kan bemiddelen bij het opnieuw verhuren van de woonruimte.

11. Bijzondere bepalingen

11.1. Ontruimingsbeding

De tijdelijke huurder is gehouden het gehuurde aan het einde van de huur, aldus op de vervaldatum, te verlaten en te ontruimen en verlaten en ontruimd te houden.

Het ontruimingstijdstip is geënt op vervaldatum. Huurder verbindt zich uitdrukkelijk dat het gehuurde na afloop van de overeengekomen termijn door hem en de zijnen op de vervaldatum zal zijn ontruimd met medeneming daaruit van alle zaken die zich daarbij van zijnentwege bevinden. Het gehuurde zal voorts op de vervaldatum bezemschoon en onder overhandiging van alle sleutels aan verhuurder ter hand zijn gesteld.

Indien de huurder in strijd met deze huurovereenkomst de woning niet ontruimd heeft, dan geeft de huurder de verhuurder nadrukkelijk toestemming om zonder tussenkomst van de rechter de woning te ontruimen. Dit recht wordt gegeven door de huurder nadat de huurder in verzuim is na 8 dagen na ontvangst van een schriftelijk bevel tot ontruiming van de verhuurder.

11.2. Bezichtigingen

Bij verkoop of verhuur van de woning, zal het gehuurde door potentiële kandidaten bezichtigd moeten kunnen worden. De huurder staat de beheerder/makelaar toe het gehuurde te betreden met potentiële kandidaten, na telefonisch contact. De huurder zal dan zorg dragen voor een goede presentatie van het gehuurde.

11.3. Onderhoudswerkzaamheden of opknapwerkzaamheden

Indien de verhuurder werkzaamheden aan het gehuurde wil uitvoeren, waarbij toegang tot het gehuurde noodzakelijk is, dan zal de beheerder de huurder hiervan berichten. In overleg tussen huurder en verhuurder zal de huurder dan toestemming geven tot het betreden van het gehuurde voor de benodigde werkzaamheden. De huurder accepteert de mogelijke overlast die hierbij kan ontstaan. De huurder mag zonder toestemming geen aanpassingen of opknapwerkzaamheden aan de woning verrichten.

11.4. Defecten aan inboedel en storingen

Indien er problemen zijn met het niet functioneren van apparatuur of indien er storingen m.b.t. gas, water, elektra en/of internet, dan dient de huurder dit direct te melden bij de verhuurder. In geval het apparatuur betreft of storingen zijn, die volgens deze huurovereenkomst onder de verantwoordelijkheid vallen van de verhuurder, zal de verhuurder deze storingen zo spoedig mogelijk (doen) verhelpen. De huurder zal het ontstane ongemak accepteren en geen recht op schadevergoeding opeisen tenzij de verhuurder met opzet deze defecten niet wil (laten) oplossen.

In geval de woning gestoffeerd verhuurd wordt met gebruikmaking van aanwezige roerende goederen, dan dient de huurder deze roerende zaken zelf te vervangen indien deze defect raken door toerekenbaar oneigenlijk gebruik.



11.5. Controle vastgoed

In overleg met huurder vind op geplande tijdstippen bezoeken plaats aan het gehuurde object. Dit vind 4 á 5 keer per jaar plaats. Hierbij kan door zowel huurder als beheerder de gang van zaken worden besproken en eventuele problemen direct worden aangepakt.

11.6. Onderhuur

Het is huurder NIET toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. De huurder kan wel een verzoek tot toestemming van onderhuur schriftelijk indienen, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst.

Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 11.7.

11.7. Verbod op onwettelijke activiteiten, prostitutie en wietplantage

Het is nadrukkelijk verboden om het gehuurde te gebruiken voor onwettelijke activiteiten, waaronder in het bijzonder begrepen het telen van cannabis of gelijksoortige gewassen. Indien de huurder zich niet aan dit artikel houdt, dan zal naast een vergoeding voor alle schade er tevens een direct opseisbare boete gelden van **50.000 euro** (vijftigduizend euro). Bij overtreding wordt het huurcontract per direct beëindigd en mag verhuurder zonder rechtelijke tussenkomst overgaan tot ontruiming.

11.8. Geldigheid huurovereenkomst

De betalingsverplichtingen van deze huurovereenkomst worden van kracht op het moment van tekenen van deze overeenkomst. Wanneer de sleutel niet afgegeven wordt omdat niet aan deze betalingsverplichtingen wordt voldaan, dan heeft de verhuurder vanaf die uiterste betaaldatum, het recht het verhuurde aan een andere persoon aan te bieden en te verhuren. De betalingsverplichting van de huurder loopt door tot het moment van opzegging door de huurder (met in achtneming van de wettelijke opzegtermijn) of tot het moment dat een huurovereenkomst met een andere huurder in werking treedt.

11.9. Bankrekeningen

De huurder dient de financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze huurovereenkomst te voldoen op de door de verhuurder aangegeven wijze.

Waarborgsom

Te voldoen op _____ name van _____ **

Maandelijks huurpennenden

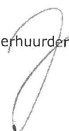
Te voldoen op _____ in name van _____

11.10. Dakterras

Het dakterras is bestemd voor normaal dagelijks gebruik. Het terras is geschikt voor maximaal 4 personen. Buitensporige belasting of schade voorkomend uit onjuist gebruik, zullen op huurder worden verhaald.

11.11. Overige

De huurder zal post niet gericht aan de huurder bewaren. In overleg zal deze post worden opgehaald.



Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

Utrecht, 1-9- 2015



Handtekening
(huurder(s))

Utrecht, 1-9- 2015

10.



Handtekening
(verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

Voor ontvangst:
handtekening huurder(s):



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43676.pdf



van **Grafhorst** notarissen

Nick van Buitenen

Wil Brantjes

Ellen van Leusden

ref: jl/hmb/2018.002952.01

akte van vaststelling veilingvoorwaarden

Vandaag, veertien november tweeduizend achttien, verscheen voor mij, **Willem Petrus Maria Brantjes**, notaris in Utrecht:

bank

Josephus Cornelis Maria Lapien, notaris, geboren in Moergestel op vier maart negentienhonderd vijftien, voor deze akte woonplaats kiesend op het adres van het notariatskantoor: Bemuurde Weerd oostzijde 19, 3514 AN in Utrecht;

hier handelende als gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HypoCasso B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende op het adres: Podium 1, 3826 PA in Amersfoort. HypoCasso B.V. handelt op haar beurt als gevolmachtigde - op grond van een volmacht met het recht van substitutie om voor de hierna genoemde hypotheekhouder te handelen - van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende op het adres: Ruimtevaart 24, 3824 MX in Amersfoort (tevens handelend onder de naam Florius);

genoemde ABN AMRO Hypotheken Groep B.V. hierna te noemen: «de bank» of «de verkoper». Deze bevoegdheid blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht. Het bestaan en de inhoud van deze volmacht is mij, notaris, voldoende bekend.

I inleiding

De verkoper is krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd en gerechtigd om als hypotheekhouder en als pandhouder over te gaan tot verkoop van het hierna vermelde registergoed en de hierbij behorende roerende zaken, hierna tezamen ook te noemen : «het registergoed».

De comparant verklaarde namens de bank bij deze akte te willen vaststellen de bepalingen en bedingen waaronder de executoriale verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden.

datum en plaats veiling

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op achttien december tweeduizend achttien, te dertien uur en dertig minuten te Hotel Congresscentrum Papendal, Papendallaan 3, 6811 AR Arnhem;

Bemuurde Weerd 19
3514 AN Utrecht

Postbus 1110
3500 BC Utrecht

T 030 271 92 27
F 030 271 93 64

E info@vangrafhorst.nl
I www.vangrafhorst.nl

P Ingang Gruttersdijk 25



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen

behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Daartoe gaf de comparant te kennen:

eigenaar

Serena Los; zij is geboren in Eindhoven op vijf juli negentienhonderd vierentachtig; zij is niet getrouwd en is geen geregistreerd partner; zij woont op het adres: Dwingelooeweg 49, 9671 KB in Winschoten, gemeente Oldambt; is eigenaar van het hieronder beschreven registergoed.

registergoed

het appartementsrecht, dat recht geeft op het exclusief gebruik van de woning op de tweede verdieping en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als *Nieuwegracht 12D, 3512 LP Utrecht*, kadastraal bekend als gemeente *Utrecht* sectie B complexaanduiding 5460 -A appartementsindex 5;

dit appartementsrecht maakt het vijftenzestig / vijfhonderddertigste aandeel uit in de gemeenschap, die bestaat uit een perceel grond ter grootte van 360 m² (drie honderd zestig vierkante meter) met de daarop staande opstallen en alles wat daar verder bij hoort aan Nieuwegracht 12, 3512 LP in Utrecht; voor de splitsing was dit perceel kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie B nummer 3526.

hierna te noemen: «het registergoed».

wijze van verkrijging

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving in register 4. bij de *Dienst Kadaster en Openbare Registers* op één november tweeduizend twaalf in deel 62120 nummer 160 van het afschrift van een akte van levering, op diezelfde datum verleden voor M.H.L. Langeveld, in die tijd notaris in Utrecht. In die akte werd kwijting voor de betaling van de koopsom gegeven.

hypotheek

Het registergoed is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de bank ten laste van de eigenaar, oorspronkelijk groot in hoofdsom € 205.200,00 (twee honderd vijf duizend twee honderd euro) te vermeerderen met rente en kosten € 82.080,00 (tweeëntachtig duizend tachtig euro) dus tezamen begroot op € 287.280,00 (twee honderd zevenentachtig duizend twee honderd tachtig euro) blijkt een akte van geldlening met hypotheekstelling op één november tweeduizend twaalf voor genoemde M.H.L. Langeveld verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op diezelfde datum daarna in deel 64426 nummer 94, tot zekerheid voor de terugbetaling door genoemde S. Los — hierna ook te noemen: «de



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



schuldenaar» — van de in deze akte vermelde geldlening met rente en kosten. _____

Op de geldlening en hypotheekstelling zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in voormelde hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden. In gemelde akte van geldlening met hypotheekstelling is ten behoeve van de bank eveneens een recht van eerste pand gevestigd op de bij het registergoed behorende roerende zaken. _____

rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang. _____

overige hypotheken en/of beslagen

Het registergoed is niet bezwaard met andere hypothecaire inschrijvingen of beslagen. _____

opeisbaarheid

De door de hypotheek gedekte vordering is direct opeisbaar geworden ten gevolge van: _____
nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan de verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper. _____

recht tot openbare verkoop

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting jegens de verkoper in verzuim, en is na meerdere aanmaningen van de verkoper in verzuim gebleven. Op grond hiervan is de verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte. _____

aanzegging

Deze openbare verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd: _____

- aan de eigenaar/schuldenaar; _____
- de (on)bekende huurder(s) / gebruiker(s) van het registergoed. _____

Deze aanzeggingen blijken uit de aan deze akte te hechten deurwaardersexploten. _____

II algemene veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieveverkoop 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, voor zover daarbij deze akte niet wordt afgeweken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op diezelfde dag in deel 69567 nummer 129, voor zover deze voorwaarden niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: «AVVE». —
Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien. _____



III bijzondere veilingvoorwaarden

A. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare verkoop van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet geschiedt bij opbod en de afslag bij afmijning. Tijdens de veiling kan elk bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de website worden uitgebracht. Derhalve betreft de veiling een "zaal-/internetveiling" zoals bedoeld in de AVVE 2017.

2. inzet en afslag

1. Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
2. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzet; —
3. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzet als hoogste bod.

3. niet bieden voor een ander

In afwijking van artikel 5 AVVE is het niet mogelijk om namens een ander te bieden.

4. voorbehoud recht van beraad

De verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

5. inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt één procent (1%) van het hoogste bod bij de inzet van het te veilen registergoed. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de bieder) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

Indien afwijking van artikel 7 lid 3 van de AVVE is de inzetpremie niet verschuldigd indien de verkoper niet over zal gaan tot gunnen.

6. legitimatie en verklaring van financiële goedheid. Internetborg mogelijk

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE geldt dat bidders, de kopers de vertegenwoordigde die hun financiële goedheid tijdens de veiling willen aantonen dit moeten doen door het overleggen van een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder/koper "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 7 leden 2 en 13 van deze



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

7. waarborgsom, kosten en betaling koopsoom; na gunning

In aanvulling op artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt dat er een waarborgsom voldaan moet worden ten bedrage van 10% (tien procent) van de Koopprijs, met ten minste een bedrag van € 15.000,00 (vijftien duizend euro). Het voorgaande geldt eveneens voor de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 van de AVVE. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

8. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:

de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.

2. NIIV:

“Stichting Notarieel Instituut Internetveilen”, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

3. Handleiding

de “handleiding online bieden” vermeld op Openbareverkoop.nl.

4. Registratienotarissen:

een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.

5. Registratie:

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



6. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelodigd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. 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.
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.



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam 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.
 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.
 Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.
 Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 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.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgehoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



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 AVEE laatste zin.

9. rente

De koper moet tegelijkertijd met de betaling van de koopsom een bedrag aan rente voldoen. Het rentebedrag wordt berekend over de koopsom op basis van de wettelijke rente over de periode die verstrijkt tussen de datum van gunning en de dag van betaling. Voor leningen met gemeentegarantie of Nationale Hypotheek Garantie dient de rente verhoogd te worden met 2 (twee) procentpunten.

10.. omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover de verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

11. eigenaarslasten

Ter informatie: De eigenaarslasten met betrekking tot het registergoed bedragen volgens opgave van de desbetreffende instanties op heden:

- onroerende zaak belasting: € 212,50 (twee honderd twaalf euro en vijftig eurocent);
- watersysteemheffing gebouwd: € 61,28 (éénenzestig euro en achtentwintig eurocent);
- bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren: € 80,65 (tachtig euro en vijfenzestig eurocent) per maand;

De eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel in artikel 11 van deze voorwaarden bepaalde.

12. achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten betreffende het registergoed zijn nog niet voldaan:
 - de onroerende zaak belasting: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.
 - waterschapslasten: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.
 - de eventuele achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, overeenkomstig artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



- Eventuele overige achterstallige eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
2. Voor rekening van de koper komen de volgende kosten en lasten:
- honorarium notaris begroot op € 3.500,00 (drie duizend vijf honderd euro)) exclusief omzetbelasting;
 - de kadasterkosten voor het inschrijven van de veilingakten € 126,00 (één honderd zesentwintig euro)
 - kosten kadastrale recherche begroot op € 75,00 (vijfenzeventig euro) exclusief omzetbelasting;
 - de overdrachtsbelasting;
 - achterstand servicekosten over het lopende en het voorgaande boekjaar, thans groot € 1.672,20 (één duizend zes honderd tweeënzeventig euro en twintig eurocent)
3. Al de overige kosten komen voor rekening van de verkoper.
13. **feitelijk gebruik en publiekrechtelijke bestemming van het registergoed**
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, thans in gebruik als woning.
Voor wat betreft de bestemming en het gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de website <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/publicaties/bestemmings-plannen>.
Bestemming en gebruik volgens het splitsingsreglement: woning.
14. **gebruik, bewoning, huurbeding en ontruiming**
- gebruik & bewoning
Volgens de notaris bekende gegevens van een afschrift uit de basisregistratie personen staan er (twee) 2 andere ingeschreven anders dan de schuldenaar.
 - huurbeding
In aanvulling op artikel 23 en 24 van de AVVE wordt het volgende bepaald:
De koper moet het registergoed aanvaarden onder gestanddoening van lopende huur- of gebruiksovereenkomsten betreffende het registergoed.
De verkoper garandeert echter niet:
 - de ongewijzigde handhaving van die overeenkomsten;
 - dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen ter zake van de huur.
 De verkoper staat er niet voor in dat vorderingen uit de huurovereenkomsten niet



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



zijn of zullen worden beslagen.

Er is door huurder op grond van de huurovereenkomst een waarborgsom gestort van € 1.315,00 (één duizend drie honderd vijftien euro). De verplichting tot terugbetaling van deze waarborgsom aan de huurder gaat over op de koper in de veiling.

Voor wat betreft het door de schuldenaar gebruikte gedeelte van het registergoed kan de koper de ontruiming bewerkstelligen op de wijze als in artikel 525 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

3. ontruiming

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

1. De koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van het registergoed kan plaatsvinden in goed overleg met de eigenaar en/of de gebruikers van het registergoed.
2. Indien het registergoed bij de rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de onderhandse verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de veiling: de grosse van het proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende notariële verklaring van betaling.
 Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het registergoed een nadere titel voor de ontruiming van het registergoed verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
3. Indien het registergoed bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel het registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in artikel 13.A.2.

15. **overige informatie betreffende het registergoed**

verontreiniging

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper voorts niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.



van Grafhorst notarissen

van **Grafhorst** notarissen



asbest

Het is mogelijk dat in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen aanwezig zijn.

ondergrondse tanks

Voor zover aan verkoper bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een bericht van de gemeente Utrecht de dato zeven november tweeduizend achttien, blijkt een registratie aangewezen gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen is aangetekend in de gemeentelijke basisadministratie.

Het registergoed is een gemeentelijk monument in de zin van de Monumentenverordening Utrecht 1998. Het registergoed is een beeldbepalend pand in de een beschermd stadsgezicht.

aanschrijvingen

Uit de kadastrale recherche blijken geen aanschrijvingen.

voorkeursrecht

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie inzake Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Geen aansprakelijkheid

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de hiervoor van de gemeente Utrecht of derden verkregen informatie.

energieprestatiecertificaat

Aan deze veilingvoorwaarden is geen kopie van een definitief energielabel gehecht, ook niet van een tijdelijk energielabel. Geëxecuteerde is vanaf een januari tweeduizend vijftien 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.

vereniging van eigenaren

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en lid 6 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de omvang van het reservfonds van de vereniging van Eigenaars, is aan deze akte gehecht.

16. garanties verkoper



van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen



De verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch ter zake van de materiële conformiteit van het verkochte, noch ter zake van de juridische conformiteit van het verkochte. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper.

17. onderzoeksplicht koper

Iedere koper/bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) informatie ter zake van deze openbare verkoop, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

Het wordt geacht van de koper dat door het uitbrengen van een bod onderzoek heeft 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.

Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens aangaande de feitelijke staat met betrekking tot het registergoed zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment bekende gegevens. Het voorgaande laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin het registergoed voorheen verkeerde, afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie is mogelijk. Op de koper rust een onderzoeksplicht om de bekend gemaakte informatie te controleren.

18. erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en/of kettingbedingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

19. splitsingsakte en reglement

Op het registergoed zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in de akte van splitsing de dato vijf juli tweeduizend elf voor notaris J.P. Bolhaar in Utrecht verleden, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op diezelfde datum in deel 60182 nummer 89. Koper zal van rechtswege lid zijn van de vereniging van eigenaars.

- het «*Modelreglement van splitsings*», vastgesteld bij een akte, die op zeventien januari tweeduizend zes is verleden voor A.G. Hartman, in die tijd notaris in Amsterdam en die bij afschrift is ingeschreven bij de Dienst Kadaster en de Openbare Registers, destijds in Utrecht op achttien januari tweeduizend zes in deel 13420 nummer 174;

Tevens is een eventueel door de vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk



reglement van toepassing.

20. risico-overgang

In afwijking van de AVVE wordt bepaald dat voor de veiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak het risico naar de koper overgaat op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing (de eigendomsovergang).

21. naleving bepalingen

Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het gemelde registergoed op de eigenaar overgingen, voorzover de eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende is verder nog van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en in aanvulling daarop alle genoemde bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het



bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

a. Waarborgsom

In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 van de AVVE wordt bepaald dat een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg niet als waarborgsom kan worden gebruikt.

b. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
 - Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 10 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
 - Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
- In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
 - Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is -



vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

d. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

e. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

f. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

het slot van deze akte

De identiteit van de verschenen persoon heb ik vastgesteld aan de hand van zijn identiteitsbewijs, zodat hij mij bekend is.

Ik heb de verschenen persoon de inhoud van deze akte uitgelegd, een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die de inhoud met zich meebrengt. Hij heeft verklaard dat hij een concept van deze akte heeft gelezen, de inhoud kent en daarmee instemt.

Nadat ik de akte gedeeltelijk heb voorgelezen hebben de verschenen persoon en ik de akte ondertekend. Het origineel van deze akte zal op mijn kantoor blijven. De akte is verleden in Utrecht op de datum die ik in het begin van deze akte vermeld heb om elf uur vijf minuten (11:05 uur).

van **Grafhorst** notarissen

van **Grafhorst** notarissen

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



Utrecht, 14 november 2018
Willem Petrus Maria Brantjes, notaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read "W.P.M. Brantjes", written over a light blue grid background.



van **Grafhorst** notarissen



Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43676_kostenmodel veilingen frv.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING			
Object:			
	t.l.v. de Koper		
	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
6 Kadastraal recht (onbelast btw)	€ 168,00	nvt	€ 126,00
7 Kosten diverse inzages registers	€ 75,00	€ 15,75	€ 90,75
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ -	nvt	€ 1.672,20
TOTAAL:	€ 3.743,00		€ 6.123,95