

Zoomstraat 1 BIS, 3521CW UTRECHT (43208)



Portiekwoning
Appartement Zoomstraat 1 Bis te Utrecht



Beschrijving

Beslagveiling van de verhuurde bovenwoning met balkon aan Zoomstraat 1 Bis te Utrecht.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 18 september 2018
Inzet	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Posthuma • Schutte Notariaat Molenstraat 11 6711 AW Ede (GLD) T: 0318 65 14 14 F: 0318 65 15 50 E: notarissen@posthumaschutte.nl
Behandelaar	mr. H.M.I. van Schaik

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd



Kadastrale omschrijving	Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluiten gebruik van de bovenwoning met balkon en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zoomstraat 1 BIS te 3521 CW Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne sectie D nummer 8178-A-4, uitmakende het één / vierde (1/4) aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee benedenwoningen met twee bovenwoningen, staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 1/1 bis en 3/3 bis, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D nummer 7556, groot twee are en dertien centiare (2 a 13 ca).
Milieuinformatie	Voor milieu-informatie wordt verwezen naar bijgevoegd Bodemrapport.

Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling	€ 7.200,00 (per 16-08-2018 om 15:29 uur)
--------------------------	--

Bijzonderheden

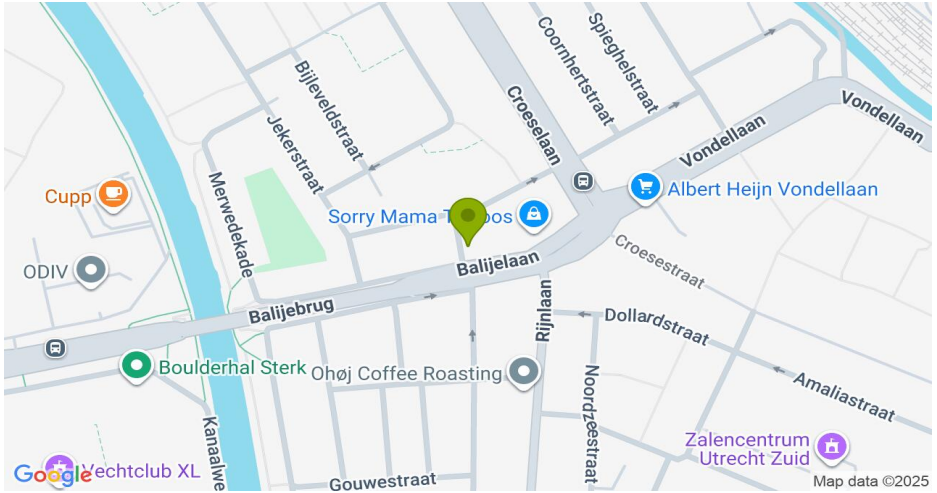
Het object is verhuurd aan (voor zover bekend) twee huurders waarbij de huur is vastgesteld op grond van een beschikking van de huurcommissie. Deze huur is in 2011 vastgesteld op respectievelijk € 95,61 en € 70,19 en sindsdien jaarlijks geïndexeerd, derhalve thans volgens opgave bedragend respectievelijk (ongeveer) € 127 en € 93.

Deze huur is vastgesteld op grond van het puntensysteem van de huurcommissie en volgens opgave daarna nog afgewaardeerd omdat de eigenaar destijds niet ter zitting is verschenen.

De geanonimiseerde uitspraken van de huurcommissie zijn - voor zover de pagina's hiervan in mijn bezit zijn - als bijlage op deze website beschikbaar.

Let op: Achterstand Vereniging van Eigenaars over lopend en vorig boekjaar is totaal € 1.575. Echter, de achterstand over het jaar 2017 (€ 900) zal naar alle waarschijnlijkheid wegens beslag uit de veilingopbrengst worden voldaan en derhalve niet ten laste van de koper komen.

De achterstand over lopend boekjaar wordt thans verrekend per maand van overdracht, maar wordt door de Vereniging van Eigenaars voor komende jaren jaarlijks geïncasseerd i.p.v. maandelijks.



Bijlage

43208_Utrecht.Omgevingsrapport.pdf

Omgevingsrapportage



Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Balijelaan 25-27
Balijelaan rioolaanleg
Kaarten
Disclaimer
Toelichting



In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de gemeente Utrecht. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

De beschikbare data om de omgevingsrapportage wordt per 1-1-2018 2 twee wekelijks ververs, bij twijfel is het dus goed contact op te nemen met de gemeente om zeker te zijn dat er wel of geen (nieuwe) informatie beschikbaar is.

1. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd.
De in het bodeminformatiesysteem van de gemeente Utrecht aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.
3. Disclaimer.
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de gemeente Utrecht via email BodemInfo@utrecht.nl of telefonisch 14 030.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Biowasmachine

De locatie "Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Biowasmachine" gaat over het diepere grondwater binnen de gemeente Utrecht en is alleen relevant indien gegraven wordt tot onder de grondwaterspiegel of indien grondwater opgepompt of bijvoorbeeld gebruikt wordt voor warmte-koude-opslag. Voor meer informatie kijk op de internetpagina: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/milieu/bodem/gebiedsgerichte-aanpak/> of zoek op gebiedsgerichte aanpak op de site van gemeente Utrecht.



Locatie: Balijelaan 25-27

Locatie

Adres	BALIJELAAN 25 Utrecht
Locatiecode	AA034405773
Locatiennaam	Balijelaan 25-27
Plaats	Utrecht
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig
Status rapporten	Verkennd onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
01-05-2010	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek	Van der Poel Consult			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	9999	9999	Nee	Ja		Nee	
ramen-, deuren- en kozijnenfabriek (metaal)	9999	9999	Nee	Ja		Nee	
ziekenhuis	0	0	Niet van toepassing	Per definitie		Nee	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar



Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar



Locatie: Balijelaan rioolaanleg

Locatie

Adres	BALIJELAAN 0 Utrecht
Locatiecode	AA034405935
Locatiennaam	Balijelaan rioolaanleg
Plaats	Utrecht
Locatiecode bevoegd gezag WBB	

Status

Vervolg WBB	Voldoende onderzoek	Beoordeling	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Monitoringsrapportage	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	Onverdacht op basis preHO
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
15-04-2009	Verkenndend onderzoek NEN 5740	Indicatief Bodem-en asfaltonderzoek	IBU IngenieursburUtr			
13-07-2010	Indicatief onderzoek	Plan van aanpak t.b.v. rioolaanleg	IBU IngenieursburUtr			
26-11-2010	Monitoringsrapportage	Eindrapportage monitoring	IBU IngenieursburUtr			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag (niet gespecificeerd)	0	0	Niet van toepassing	Nee	>S	Nee	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar



Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar



De bodeminformatie die u in deze rapportage aantreft is met zorg in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeente Utrecht is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is. Indien u fouten of onvolkomenheden in de rapportage aantreft kunt u ons helpen door deze te mailen naar BodemInfo@utrecht.nl.



Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (Gemeente Utrecht).

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed en/of zijn onderzocht. De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de Gemeente Utrecht genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

Bijlage

43208_Afschrift openbaar register Hyp4 dl 1058 nr 80 reeks UTRECHT (oorspronkelijke akte erfdienstba

aches, masticatory and. Muscles are
 all found in the body.
 you have long. Spine is at least
 four, many. The spine is in the
 spinal cord.

[illegible]

1

1058

Jo

[illegible][illegible]

zie originele
tekening

GENÉRIE CATHARINE D. SCHMIDT 14300



BAYLE - LAM

Overgrown ground with vegetation
except *Compositae*. *Alnus* and *A. Omis*
fructus *Quercus* & *Castanea*. *Eleusine* $\odot$
12.5338, great part of it.

Bijlage

43208_Afschrift openbaar register Hyp4 di 2561 nr 76 reeks UTRECHT(model splitsingsreglement).pdf

BEWARING: UTRECHT		In bewaring genomen: - 1 MAART 1973	2561 76 122 met zonder <i>met</i> vervolgbladen
Dagregister Deel 326 Nr. 526		De hypotheekbewaarder,	
Aantekening:			
Neden de twee en twintigste februari negentienhonderd drie en zeventig, verscheen voor mij, Mr Johannes --- Schrijner, notaris te Rotterdam : ----- de Heer Mr Jacob Houdijn Beekhuis, lid van de Raad van State, wonende te Driebergen. ----- De comparant verklaarde, dat door een commissie, die werd ingesteld door de Koninklijke Broederschap der -- Notarissen in Nederland, gevestigd te 's-Gravenhage, -- een advies is uitgebracht over een reglement van -- splitsing van eigendom, in verband met de invoering -- per een december negentienhonderd twee en zeventig van de wet tot herziening van de regeling in het Burger- -- lijke Wetboek betreffende splitsing in appartementen -- (artikel 875 a tot en met 876 t van het Burgerlijk -- Wetboek, vastgesteld bij de wet van zeven september -- negentienhonderd twee en zeventig). ----- Het Hoofdbestuur van de Koninklijke Broederschap der -- Notarissen in Nederland heeft dit advies goedgekeurd -- en op grond hiervan werd een reglement vastgesteld bij akte op vier en twintig november negentienhonderd twee en zeventig voor mij, notaris, verleden, dat op be- -- paalde punten een voorlopig karakter droeg. ----- Ter vervanging van bovengenoemd reglement heeft het -- Hoofdbestuur van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland de comparant thans gemachtigd vast te stellen het volgende : -----			

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM.

A. Definities.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder :

- a. "de akte" : de akte van splitsing;
 - b. "gebouw" : het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
 - c. "eigenaar" : de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
 - d. "gemeenschappelijke gedeelten" : die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - e. "gemeenschappelijke zaken" : alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d.;
 - f. "privé gedeelte" : het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker" : degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
 - h. "vereniging" : de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering" : de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek;
- B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

BEWARING:

UTRECHT

De hypotheekbewaarder,

2561	76	123
corde		vervolgblad

Artikel 2.

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend :

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het ge-
raamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe met-
selwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaron-
der begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies,
borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de da-
ken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen
en hellingbanen, alsmede het hek- en traliwerk; ----
- b. technische installaties met de daarbij behorende --
leidingen, met name voor centrale verwarming (met uit-
zondering van de radiatoren en radiatorcranken in de --
privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer,
afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en
verder de hydrofoor, de electriciteit- en telefoonlei-
dingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembe-
veiliging, de liften, de alarminstallatie en de syste-
men voor oproep en deuropeners. -----

Artikel 3.

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeen-
schappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken
behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. --

Artikel 4.

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de ge-
meenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke
zaken, volgens de bestemming daarvan. -----
Hij moet daarbij in acht nemen het reglement en het --
huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken
op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of
gebruikers. -----

Artikel 5.

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te --
onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in
de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet --
voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd -----

"zijn en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het op- hangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 6. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----

2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneshermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----

3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken. -----

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen. -----

Artikel 7. -----

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. -----

Artikel 8. -----

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappe-

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

2561	76	124
tweede	vervolgblad	

lijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met --
inachtneming van het in artikel 37 bepaalde. -----

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het --
onderhoud van privé gedeelten. -----

Artikel 9. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op --
uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij
bij de uitoefening van dat recht het reglement en het
huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan
de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke --
hinder toebrengt. -----

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé -
gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader
in de akte te regelen bestemming. -----
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts
geoorloofd met toestemming van de vergadering. De --
vergadering kan bij het verlenen van de toestemming -
bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

3. In geval van wijziging van de bestemming van een -
privé gedeelte is artikel 875 1 lid 2 van het Burger-
lijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel 10. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn --
privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat on-
derhoud behoort met name het schilder-, behang- en --
tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en
balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen
van alle sanitair en leidingen, de reparatie en ver-
vangning van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, --
ook aan die, welke zich in de buitengeval bevinden of
de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke ge-
deelten en het privé gedeelte, de reparatie en ver-
vangning van de privé brievenbus, de reparatie van ra-
diatoren en radiatorcranken. -----

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodi-
ge zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot
de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschap- --

pelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. ----- Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker. -----

Artikel 11. -----

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen. -----

2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst. -----

Artikel 12. -----

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

2561	76	125
divide		vervolgblad

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere -
eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade -
toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke -
zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de
schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is
verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te --
nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde -
schade te voorkomen. -----

Artikel 13. -----

Het voortbrengen van muziek en andere storende gelui-
den is tussen vier en twintig uur 's nachts en 's ---
morgens zeven uur verboden. -----

Artikel 14. -----

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich
daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of
gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risi-
co van de betrokken eigenaars. -----

2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die -
veroorzaakt is door een evenement dat buiten de be-
trokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat --
geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, -
onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade
aansprakelijk is. -----

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-
schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken
zijn voor rekening en risico van de eigenaars geza-
menlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor
de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 15. -----

1. De eigenaar of gebruiker van een privégedeelte, --
voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor --
zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhou-
den met inachtneming van de besluiten van de vergade-
ring en van het huishoudelijk reglement. -----

2. De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing. -----

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. -----

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter boven het laagste raankozijn van de eerste etage. -----

5. Een reeds verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken. -----

Artikel 16. -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -----

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. -----

Artikel 17. -----

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a. van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend : -----

a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een -----

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

2561	76	126
vande		vervolgblad

rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o. van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van - bepaalde eigenaars; -----
c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde; -----
e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden; -----
f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten; -----
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat; -----
i. alle overige schulden en kosten gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. -----
E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen. -----

Artikel 18. -----

1. Van de gezamenlijke kosten en schulden genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen da-

tum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschotbijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1. bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid. 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting, -- zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven. -----

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen. -----

4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd. -----

5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren. -----

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald. -----

Artikel 27 is niet van toepassing. -----

Artikel 19. -----

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

2561	76	127
vrijde		vervolgblad

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve --
bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de --
termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft
voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere
eigenaars in de verhouding als is omschreven in arti-
kel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de --
nalrtige eigenaar kunnen worden opgenomen en behou-
dens recht van verhaal van de andere eigenaars op --
veratgenoemde. -----

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn ---
privé gedeelte aan een gebruiker. -----

Artikel 20. -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbe-
grip van het medegebruik van de gemeenschappelijke --
gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een an-
der in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik --
slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in
duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij
het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede
een besluit als bedoeld in artikel 876 c. van het ---
Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker --
betrekking hebben, zal naleven. -----

2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel
de gebruiker als de administrateur een exemplaar. ---

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 lid 3 van
het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde ver-
klaring geacht worden ook betrekking te hebben op be-
sluiten en bepalingen die eerst na die verklaring ---
worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalin-
gen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de ---
goede trouw. -----

4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aan-
vulling of verandering van het reglement of huishou-
delijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld

in artikel 876 c. van het Burgerlijk Wetboek, op de --
hoogte stellen. -----

Artikel 21. -----

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat
de gebruiker zich jegens de vereniging als borg ver-
bindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige vol-
doening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reg-
lement aan de vereniging schuldig is of zal worden. --
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken --
tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die op-
eisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangete-
kende brief door de administrateur aan de gebruiker --
is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige
lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. -----
Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier be-
doelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd --
zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte
maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé
gedeelte. -----

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet --
van het voorrecht van uitwinning en van alle andere --
voorrechten en excepties door de wet aan borgen toe-
gekend of nog toe te kennen. -----

Artikel 22. -----

1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde
verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel
21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé
gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur
hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik
van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeen- --
schappelijke zaken worden ontzegd. -----

2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeel-
te betrokken heeft kan hij hieruit door de admini- --
strateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

2561	76	128
...zede.		vervolgblad

door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. -----
Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien --
dagen beroep open op de vergadering. -----
G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan en aande-
len in de verplichting tot het bijdragen in de ---
schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke ---
rekening zijn. -----

Artikel 22. -----

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de nader in de akte te bepalen breukdelen. -----
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde --
verhouding tussen de eigenaars verdeeld. -----
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor ge-
meenschappelijke rekening zijn. -----

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten. --

Artikel 24. -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ---
uitoefent en die : -----
a. de bepalingen van het reglement of het huishoude-
lijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel --
876c. van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of over-
treedt; -----
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens
de andere eigenaars en/of gebruikers, -----
kan door de vergadering een waarschuwing worden gege-
ven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen --
een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een
of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet
de vergadering overgaat tot de in het volgende lid --
bedoelde maatregel. -----
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde -
gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge- --

pleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. -----

De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. -----

Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing. -----

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d. van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden. -----

BEWARING:

UTRECHT

De hypotheekbewaarder,

256	76	129
xwende		vervolgblad

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1., of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht. -----

Artikel 25. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling. -----

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----

3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. -----

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad. -----

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremijen en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding. -----

5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----

J. Regeling omtrent verzekering. -----

Artikel 26. -----

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verze-
kerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen
verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontplof-
fingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te
besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere
gevaaren. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door
de vergadering; het zal wat de brandverzekering be-
treft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van
het gebouw; de vraag of deze overeenstemming bestaat,
zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een
deskundige. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de admini-
strateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eige-
naars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het be-
paalde in lid 5 wordt nageleefd. -----
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de
verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepennin-
gen, indien deze een nader in de akte te bepalen be-
drag; te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de
financiering van het herstel van de schade krachtens
een besluit van de vergadering, door de administrateur
te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de
vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden
zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op
deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3
tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien
verstande, dat de gelden steeds bestemd moeten blijven
voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd arti-
kel 876 j. lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. -----
In het geval bedoeld in artikel 876 j. lid 4 van het
Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

2561	76	130
aank. bl. 106		Vervolgblad

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 schadeponningen tot gevolg zou heb-
 ben, de uitkering van het aandeel van de betreffende
 eigenaar dienen te geschieden aan de verzekersar. ---
 5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de
 verzekeringsovereenkomst de volgende clause bevat :
 " Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw
 gesplitst is in appartementsrechten, gelden de vol-
 gende aanvullende voorwaarden. -----
 " Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krach-
 tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
 gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot
 uitkering van de schadeponningen tot gevolg zou heb-
 ben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten
 onverlet. -----
 " Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval
 gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens
 daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de
 schadeponningen overeenkomende met het aandeel ----
 waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap ge-
 rechtigd is, van deze terug te vorderen.
 " In geval van toepassing van artikel 876 j. lid 4 van
 het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aan-
 deel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar
 geschieden aan de ondergetekenden. -----
 " Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van twee
 duizend vijfhonderd gulden te boven, dan geschiedt -
 zij op de wijze te bepalen door de vergadering van -
 eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzit-
 ter gewaarmerkt afschrift van de notulen der verga-
 dering.
 " Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer -

" polis zullen ondergetekenden tegenover alle belang- --
" hebbenden volledig zijn gekweten. -----

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot her- --
stel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j. van
het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel
876 k. van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met --
dien verstande, dat uitkering van het aan iedere eige-
naar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan --
deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van
degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een
recht van hypotheek hebben. -----

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te
zijn voor herstel en herbouw, draagt iedere eigenaar --
bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel
23, onverminderd het verhaal op degene die voor de ---
schade aansprakelijk is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzeke-
ring te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid
van artikel 875 l. van het Burgerlijk Wetboek is de ad-
ministrateur tot het sluiten van een suppletoire verze-
kering verplicht. -----

K. Overtredingen. -----

Artikel 27. -----

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, --
van het reglement of van het huishoudelijk reglement, --
hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal
de administrateur de betrokkene een schriftelijke waar-
schuwung doen toekomen per aangetekende brief en hem --
wijzen op de overtreding. -----

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waar-
schuwung kan de vergadering hem een boete opleggen van
ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden
bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehou- --
denheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo ---
daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

2561	76	131
... volgende		... vervolgblad
5		

maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar - zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging - of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt. -----

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds. -----

1. HUISHOUDELIJK REGLEMENT. -----

Artikel 28. -----

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden --- aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een --- meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal --- uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. ---

Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing. ---
2. De regels als bedoeld in artikel 876 c. van het --- Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. -----

Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de --- nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotarecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld. -----

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en -----

vaststelling van statuten van deze vereniging. ---

I. Algemene Bepalingen. ---

Artikel 29. ---

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f. eerste lid onder e. van het Burgerlijk Wetboek. ---

2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald. ---

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ---

Artikel 30. ---

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten. ---

Artikel 31. ---

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing. ---

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging. ---

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na bekomen machtiging van de vergadering worden bevoegd, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost. ---

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet. ---

BEWARING:

UTRECHT

De hypotheekbewaarder,

2561	76	132
hiende		vervolgblad

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald. -----
II. Vergadering van eigenaars. -----

Artikel 32. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. -----
In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. -----
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. -----
Voór de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. -----
De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter wor-

den voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. -----
Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----
6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter. -----
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. -----

Artikel 33. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 o. lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p. van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.

3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald. -----

Artikel 34. -----

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen. -----

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

2561	76	133
afde.		vervolgblad

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 g. van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden bepaald, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.

Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval

bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot -
beslist. -----

Blanco stemmen zijn van onwaarde. -----

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk --
een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk --
hun instemming hebben betuigd. -----

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van
het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stem-
men kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit -
worden genomen. -----

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitge-
schreven, te houden niet vroeger dan twee en niet la-
ter dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot -
deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de
komende vergadering een tweede vergadering is als be-
doeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de
nauwkeurige onderwerpen een besluit kunnen worden ge-
nomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering
kan worden uitgebracht. -----

Artikel 37. -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de ge-
meenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke za-
ken, voorzover de beslissing hierover niet aan de ad-
ministrateur is opgedragen. -----

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeen- --
schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
berust bij de administrateur. Deze kan echter geen --
onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de
akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij --
daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buit-
tenverfwerk, alsmede over de kleur van dat gedeelte -
van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke
zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur -

BEWARING:

UTRECHT

De hypotheekbewaarder,

2561	76	134
huwelijks		vervolgblad

die is gekeerd naar de hallzijde. -----

4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in --

het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave -
wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdra-
ge bepaald, welke door de administrateur te dier zake
van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering -
van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de
voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de -
vereniging gereserveerd zijn. -----

8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten
tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen --
van nieuwe installaties of tot het wegbreken van be-
staande installaties, voorzover deze niet als een uit-
vloei van het normale beheer zijn te beschouwen. --
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel
trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te -
dragen. -----

Artikel 38. -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regel-
matig terugkerende verplichtingen, die zich over een -
langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien
met uitzondering van de contracten die betrekking heb-
ben op het normale beheer, kan slechts door de verga-
dering worden besloten, voorzover de mogelijkheid ---
hiertoe uit het reglement blijkt. -----

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stem-
men worden afgeweken. -----

Artikel 39. -----

1. Van het behandelde in de vergaderingen wordt, ten-
zij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opge-
maakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten wor-
den ondertekend door de voorzitter en de administra- -
teur. -----

2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten --
deze van overeenkomstige toepassing. -----

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de --
notulen verlangen. -----

BEWARING:

RECHT

De hypotheekbewaarder.

2561	36	135
derlende		vervolgblad

III. Het bestuur van de vereniging. -----

Artikel 40. -----

1. Het Bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. -- Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen. -----

2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----

3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 34. -----

4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te -- boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding. -----

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader -- in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te -- boven gaande de machtiging van de vergadering. -----

6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen

welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn ---
verzoek inzage te verstrekken van alle op die admini-
stratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, re-
gisters en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de --
hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer. -----

Artikel 41. -----

De administrateur legt een register aan van eigenaars
en gebruikers. -----
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p. lid
2 en 875 g. lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het
register door hem bijgewerkt. -----

Artikel 42. -----

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de -
vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening --
ten name van de vereniging. -----
Vervolgens stelt de comparant vast de volgende : -----

annex 1. -----

Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het --
privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toe- --
stemming van de vergadering. -----

Invoegen na artikel 19. -----

Artikel 20. -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbe- --
grip van het mede gebruik van de gemeenschappelijke --
gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een --
ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik
slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming
van de vergadering alsmede na ondertekening van een in
duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij -
het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede
een besluit als bedoeld in artikel 876 c. van het Bur-
gerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking heb-
ben, zal naleven. -----

2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel -
de gebruiker als de administrateur een exemplaar. ----

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

2561	76	136
...verklaring...		vervolgblad

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m. lid 3 - van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde -- verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op -- besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring -- worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de -- goede trouw. -----

4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c. van het Burgerlijk Wetboek, op de -- hoogte stellen. -----

Artikel 20a. -----

1. Tengezinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin. -----

2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist. -----

3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21. -----

Artikel 21. -----

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige vol--doening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. --

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken --

tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die op-
eisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangete-
kende brief door de administrateur aan de gebruiker
is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vori-
ge lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.
Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier be-
doelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd
zijn dan een bedrag overeenkomende met de geschatte
maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé
gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet
van het voorrecht van uitwinning en van alle andere
voorrechten en excepties door de wet aan borgen toe-
gekend of nog toe te kennen.

Artikel 22.

1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde
verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel
21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel
zonder de ingevolge artikel 20 vereiste toestemming
het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de admi-
nistrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de
toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden
ontzegd.

2. Indien iemand zonder enige titel een privé ge-
deelte betrokken heeft kan hij hieruit door de admi-
nistrateur worden verwijderd als onherroepelijk hier-
toe door de eigenaars gemachtigd.
De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan
nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aange-
maand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen
veertien dagen beroep open op de vergadering.
Invoegen na artikel 25 :

Artikel 25a.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van

UTRECHT

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

2561	76	137
Wettelijke		vervolgblad

de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als ge- --
bruiker daarvan toe te laten. -----
Artikel 20a. leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepas-
sing. -----

2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking -
van het eerste lid de toestemming moeten worden ge- --
vraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen -
indat hij de voorzitter van de vergadering geraad- --
pleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich
kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek -
af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden
gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn ge-
min, van het privé gedeelte waarop het te verkopen -
appartementenrecht betrekking heeft, indien dit bij de
openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. --
Teneinde de toestemming van de administrateur te ver-
krijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een
in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter
bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens --
verstrekken bedoeld in artikel 20a. lid 1. -----

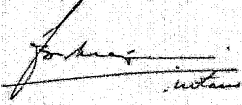
3. Indien de administrateur de toestemming weigert --
kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.
Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en --
kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl
de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen be- --
draagt. -----

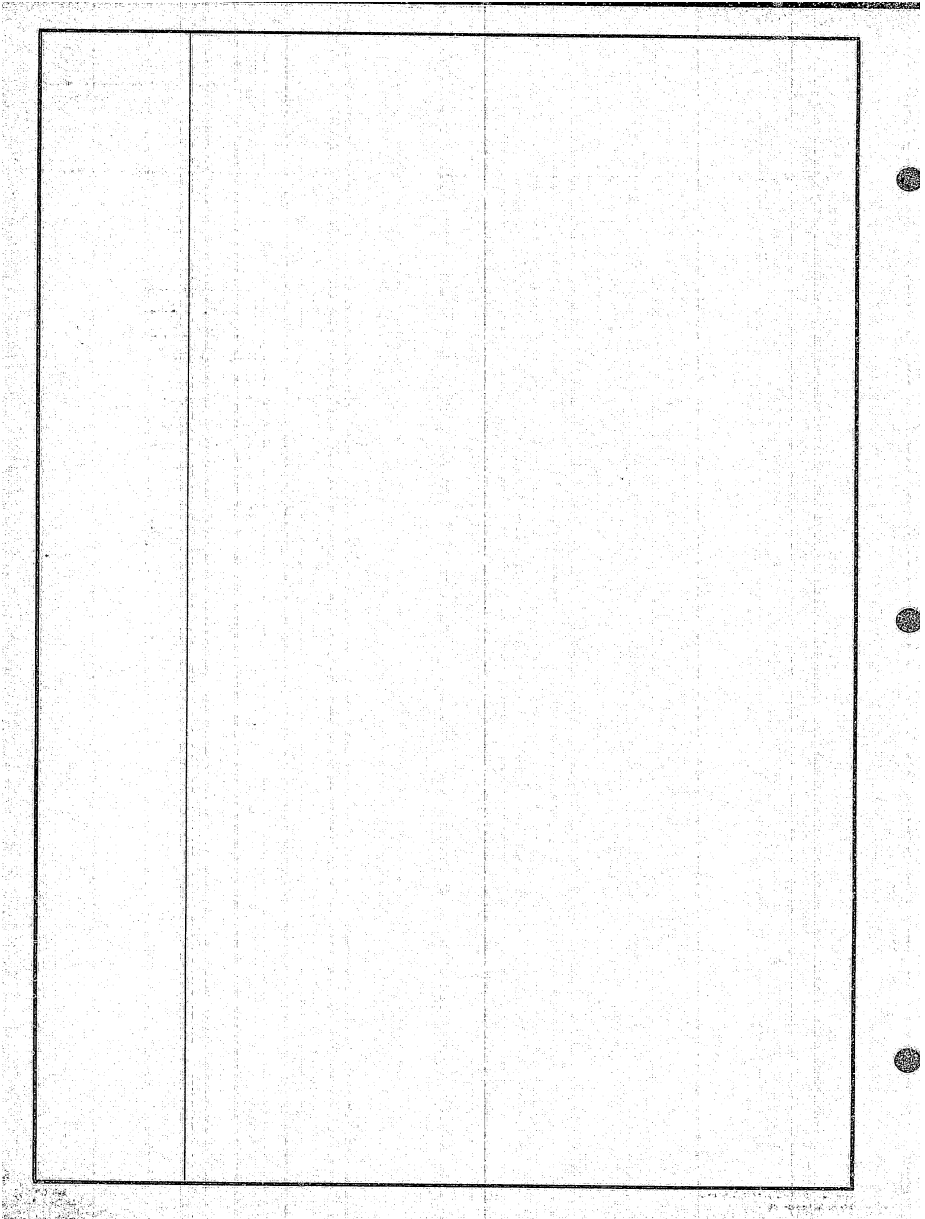
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing
bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser -
ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid
2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuld-
eiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de --
administrateur bij aangetekende brief heeft medege- --
deeld, dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling -

wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal --
kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsop-
volgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf --
in gebruik te nemen en - in afwijking van artikel 20
- aan derden in gebruik af te staan zonder dat hier-
voor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde --
verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe --
bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal --
worden overgeschreven in de openbare registers ge-
lijktijdig met het afschrift of uittreksel van het --
proces-verbaal van gunning.

De administrateur is verplicht de verklaring ter ken-
nis te brengen van de andere eigenaars. -----
5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid
4 heeft afgelegd, zal binnen een maand na de over-
schrijving in de openbare registers door de admini-
strateur een vergadering bijeen geroepen worden, waar-
in beraadslaagd zal worden over de wijziging van het --
in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege
dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers --
bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun ap-
partementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen --
of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat ----
hiervoor enige toestemming nodig is. -----
De comparant is mij, notaris, bekend.-----

----- WAARVAN AKTE
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het
hoofd dezer akte vermeld. -----
Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud --
dezer akte aan de comparant is opgegeven, heeft hij --
verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs
te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onder-

BEWARING:	VIRECHT	2561 76 130 ... zekende, ... vervolgblad en ...
De hypotheekbewaarder,		
tekend door de comparant en mij, notaris, ----- (getekend) J.H. Beekhuis, J. Schrijner, notaris. ---- UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT. (getekend) J. Schrijner, - notaris. De ondergetekende Mr Johannes Schrijner, notaris ter standplaats Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter ---- overschrijving aangeboden stuk. 		
Wet van 23 februari 1947, Stb. 14 66 Hypotheek nr. 40 202710		



Bijlage

43208_Afschrift openbaar register Hyp4 dl 3863 nr 44 reeks UTRECHT (splitsingsakte).pdf

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	3863 44 99
deel	nr.				
400	2882	UTRECHT	13 JULI 1979		met zender

Aantekeningen:

Bijbehorend(e) stuk(ken)
opgeborgen in band 41
onder nummer 158

SPLITSING -1-

Heden de dertiende juli negentienhonderd negen en zeventig, verscheen voor mij, Meester Bart Frederik Alphons de Haas, candidaat-notaris, wonende te Nijkerkerveen, hierna te noemen: notaris, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Anthonie de Gier, notaris ter standplaats Utrecht:-----

De heer Cornelis Antonius Gerardus van den Bosch, notariusklerk, wonende te Woerden, ten deze volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van:-----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: "Handel- en Exploitatie Maatschappij H. Bloem B.V.", gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aldaar aan de Maliesingel 17,-----

en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende,-----

blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, voor echt erkend en ten blijke daarvan door hen getekend te zijn aan deze akte is gehecht.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat zijn lastgeefster eigenaresse is van:-----

twee benedenwoningen met twee bovenwoningen, staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 1/1 bis en 3/3 bis, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D nummer 7556, groot twee aren, dertien centiaren.-----

Waarvan genoemde besloten vennootschap de eigendom heeft verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht op drie juli negentienhonderd negen en zeventig in deel 3852 nummer 34 van het afschrift van een akte van transport twee juli negentienhonderd negen en zeventig verleden voor de te Utrecht gevestigde notaris Mr. K.H. Pentinga, in welke akte kwijting voor debetaling van de koopsom is verleend en houdende afstanddoening van de rechten tot ontbinding, voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat zijn lastgeefster heeft besloten over te gaan tot de splitsing van de eigendom van gemelde onroerende goederen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e sub d van voormeld Wetboek;-----

dat voormelde onroerende goederen zijn uitgelegd in een plan van alle woonlagen als bedoeld in artikel 875 d tweede lid van gemeld Wetboek, welk plan aan deze akte is gehecht en hetwelk is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te Utrecht op elf juli-----

-2-

negentienhonderd negen en zeventig en waarop door----
de bewaarder is verklaard dat voor het in de----
splitsing te betrekken perceel kadastraal bekend----
gemeente Catharijne, sectie D nummer 7556, de complex-
aanduiding is 8178 A;-----
dat op dit plan de gedeelten van voormelde onroeren--
de goederen, welke zijn bestemd om als afzonderlijk--
geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven--
en voorzien van een arabisch cijfer;-----
dat gemelde te splitsen onroerende goederen zullen----
omvatten de navolgende appartementsrechten:-----
1. de benedenwoning met tuin en verder aanbehoren,----
staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 1,----
kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D----
nummer 8178 A-1;-----
2. de benedenwoning met tuin en verder aanbehoren,----
staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 1,----
kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D----
nummer 8178 A-2;-----
3. de bovenwoning met balkon en verder aanbehoren,----
staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 3----
bis, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie----
D nummer 8178 A-3;-----
4. de bovenwoning met balkon en verder aanbehoren,----
staande en gelegen te Utrecht aan de Zoomstraat 1----
bis, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie----
D nummer 8178 A-4.-----
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde thans--
over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vast--
stelling van het volgende reglement als bedoeld in--
artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk--
reglement omvat de bepalingen van het modelregle-
ment, vastgesteld bij akte op twee en twintig febru-
ari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris
Mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht,-----
een maart daarna in deel 2561 nummer 76, welke bepa-
lingen worden beschouwd als in de onderhavige akte--
woordelijk te zijn opgenomen, voorzover hierna niet--
gewijzigd of aangevuld.-----
De comparant verklaarde de navolgende wijzigingen--
en/of aanvullingen aan te brengen:-----
De bestemming bedoeld in artikel 9 lid 2 is: woon--
huis en wat de tuin betreft: tuin.-----
Tot het onderhoud als bedoeld in artikel 10 lid 1----
behoort met name ook het onderhoud of de vernieuwing-
van raamkozijnen, de particuliere voordeuren en--
andere buitendeuren en balkons, behorende tot een--
privégedeelte.-----
De verplichte aanleg en het verplichte onderhoud----
als bedoeld in artikel 15 lid 1 vervalt, zullende--
de overige leden van artikel 15 onverkort van kracht--

Bewaring:	De bewaarder:	3863/44 100
UTRECHT		eerste vervolgblad

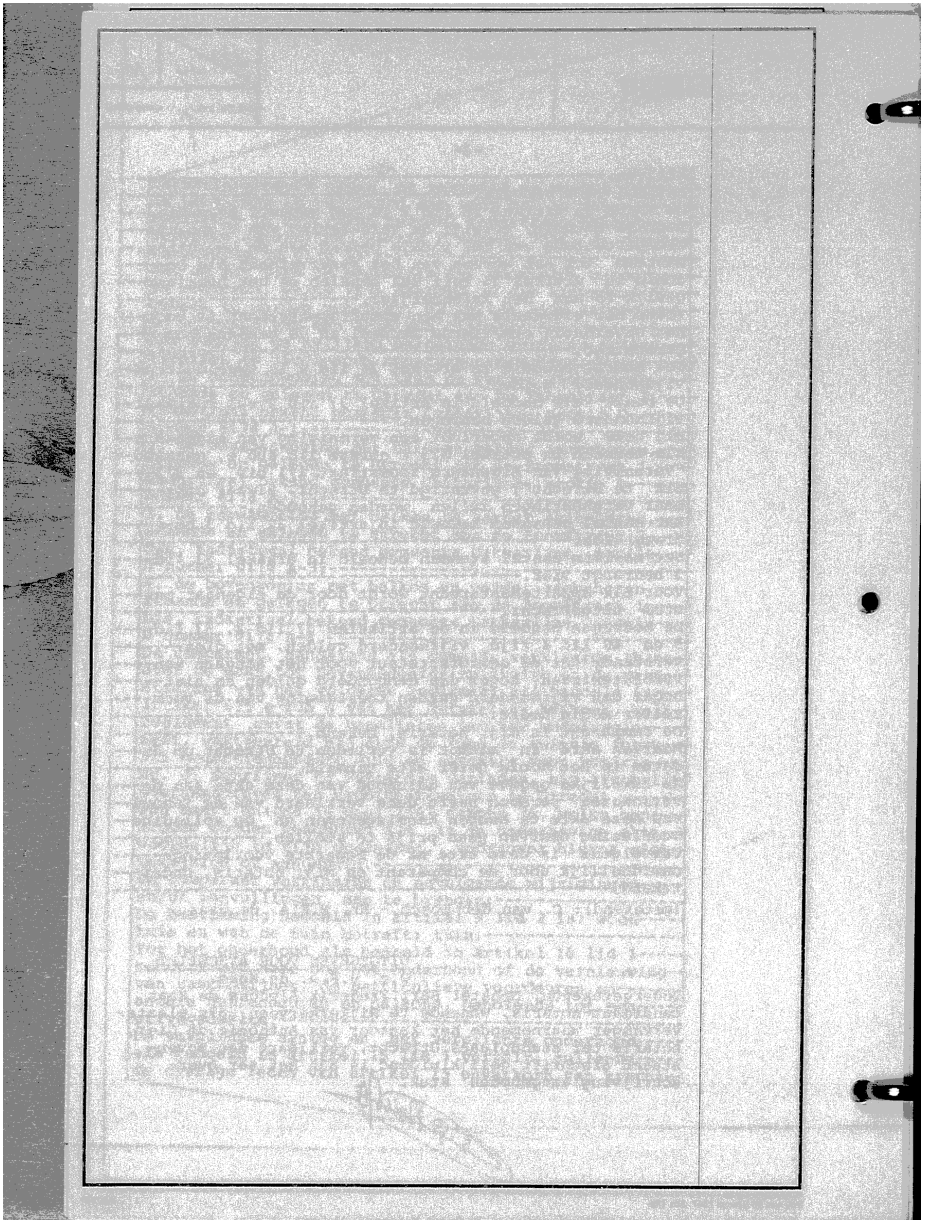
-3-

blijven.-----
 Artikel 17 h vervalt.-----
 De datum in artikel 18 lid 2 is een januari negentien-
 honderd tachtig, terwijl de vergadering van eigenaars
 een percentage van het totale bedrag van de begroting,
 bestemd tot het vormen van het reservefonds als be-
 doeld in artikel 31 zelf zal bepalen en het boekjaar-
 gelijk is aan het kalenderjaar.-----
 Ieder der eigenaars van een appartementsrecht is voor-
 het onverdeeld een/vierde aandeel in de gemeenschap
 gerechtigd.-----
 Het bedrag bedoeld in artikel 26 lid 4 is twee duizend-
 vijfhonderd gulden.-----
 De boete als bedoeld in artikel 27 lid 2 zal maximaal-
 vijfhonderd gulden bedragen.-----
 Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars-
 als bedoeld in artikel 875 f eerste lid sub e, genaamd-
 "Vereniging van Eigenaars Zoomstraat 1/1 bis en 3/3-
 bis te Utrecht", gevestigd te Utrecht, alwaar ook
 haar vergaderingen zullen worden gehouden.-----
 Het aantal personen bedoeld in artikel 32 lid 3 be-
 draagt een.-----
 Het maximum aantal stemmen bedoeld in artikel 33 lid-
 3 bedraagt vier.-----
 Voor elk appartementsrecht wordt door de eigenaar een-
 stem uitgebracht.-----
 De bedragen bedoeld in de artikelen 37 lid 2, 37 lid-
 5 en 40 lid 4 zijn vijfhonderd gulden, met dien-
 verstande dat de administrateur voor het aangaan van
 verbintenissen, hoger dan eenhonderd gulden en niet-
 hoger dan vijfhonderd gulden toestemming van de voor-
 zitter nodig heeft.-----
 De comparant is mij, notaris, bekend.-----
 Waarvan akte in minuut is verleden te Utrecht op de-
 datum in het hoofd dezer akte vermeld.-----
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de
 verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud
 van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige
 voorlezing daarvan geen prijs te stellen.-----
 Vervolgens is deze akte na de beperkte voorlezing
 onmiddellijk door de comparant en mij, notaris, onder-
 tekend.-----
 (getekend): C. van den Bosch,- Mr. B.F.A. de Haas.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
 w.g. B.F.A. de Haas.

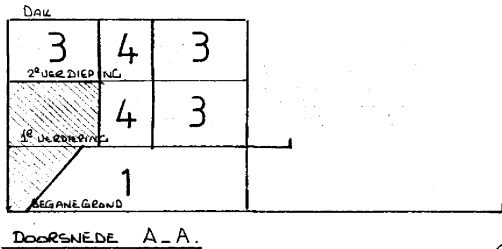
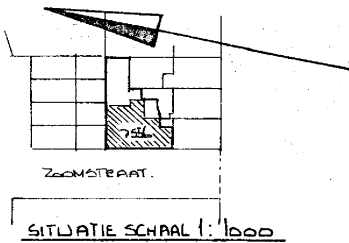
Ondergetekende, Meester Bart Frederik Alphons de Haas,
 kandidaat-notaris, wonende te Nijkerkerveen, als plaats-
 vervanger waarnemende het kantoor van Anthonie de Gier,
 notaris ter standplaats Utrecht, verklaart dat boven-
 staand afschrift gelijkluidend is aan het ter over-
 schrijving aangeboden stuk.

B.F.A. de Haas

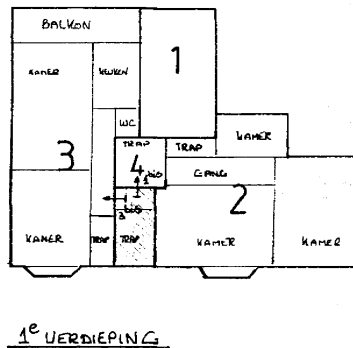
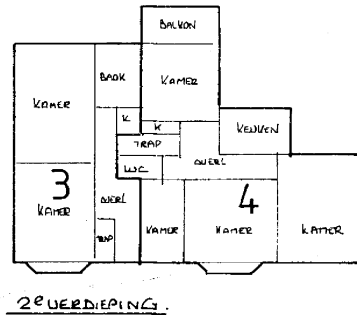
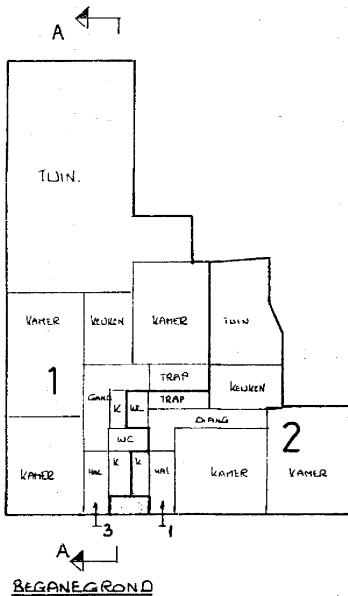


Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel
Gemeente : Catharijne
Sectie : D no 7556
a.d. 9 juli 1979
De Notaris : w.g.Mr. J.M. Tjabbes

Ondergetekende, bewaarder van de hypo-
theeken en het kadaster te Utrecht,
verklaart dat voor het in de splitsing
te betrekken perceel
Gemeente Catharijne
Sectie D nummer 7556
De complexaanduiding is: 8178 A
Utrecht, 11-7-'79
De Bewaarder: w.g. J.v. Zuylen-
Vermeulen, commies.



PLATTEGRONDEN EN DOORSNED E SCHAAI 1:200
HET GEARBEID E DE GEDEELTE IS GEMEENSCHAPPELIJK



UITGEGEVEN VOOR AFACHRIFT
w.g. B.F.A. de Haas.

Ondergetekende, Meester Bart Frederik Alphons de Haas, candidaat-notaris, wonende te Nijkerkerveen, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Anthonie de Gier, notaris ter standplaats Utrecht, verklaart dat bovenstaand afschrift gelijk-luidend is aan het ter overschrijving aangeboden stuk.

B.F.A. de Haas

Bewaring Utrecht nummer 158

Deze kaart behoort bij afschrift in bewaring ge-
nomen in deel 3063 nummer 44

De Bewaarder.

M.C. Brockhuizen

Mr. M. C. Brockhuizen
hypotheekbewaarder

Bijlage

43208_Uitspraak huurcommissie.pdf

UITSpraak van de Huurcommissie

Zaaknummer : ZKN-2011-000533
Betreft : Zoomstraat 1 BIS te 3521 CW UTRECHT

Inleiding

Op 22 juni 2011 heeft de Huurcommissie het verzoek van huurder behandeld over de vraag of huurder en verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen. Hierna leest u tot welke uitspraak de Huurcommissie over dat verzoek is gekomen, wat de gevolgen van die uitspraak zijn en wat u kunt doen als u het met deze uitspraak niet eens bent.

Kern van de uitspraak

Er is sprake van een all-in prijs. Met ingang van 1 maart 2011 bedraagt de (kale) huurprijs € 95,61 per maand en het voorschotbedrag voor de servicekosten € 23,90 per maand.

Het te beoordelen geschil

Beschrijving van het geschil

De Huurcommissie heeft op 10 februari 2011 een verzoek van huurder ontvangen tot het doen van een uitspraak of huurder en verhuurder een all-inprijs zijn overeengekomen. Het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

Het wettelijk verschuldigde legesvoorschot is tijdig van huurder ontvangen.

Procedure tot aan de zitting

De voorzitter van de Huurcommissie heeft op 15 april 2011 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten instellen. Het rapport van onderzoek is aan de Huurcommissie overgelegd.

Het verzoek is, samen met een soortgelijk verzoek voor een andere woonruimte in het pand, ter zitting behandeld op 22 juni 2011. Huurder en verhuurder zijn vooraf schriftelijk bericht dat deze zitting zou plaatsvinden. Aan huurder en verhuurder is een kopie van het rapport van onderzoek gezonden.

Zitting

Verhuurder is niet ter zitting verschenen.

Ter zitting zijn verschenen:

[redacted] huurder van deze woonruimte, [redacted] huurder van de andere
woonruimte en [redacted] gemachtigde van huurders.

Huurder of gemachtigde

PIA HUIRTEAM UTRECHT
POSTBUS 13124
3507 LC UTRECHT

Verhuurder of gemachtigde

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

UITSpraak VAN DE HUURCOMMISSIE

Zaaknummer: 2010/31538
Betreft: ZOOMSTR 1 BIS te 3521 CW UTRECHT

Inleiding

Op 25-02-2011 heeft de Huurcommissie het verzoek van huurder behandeld over de vraag of huurder en verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst slechts de hoogte van de prijs en niet die van de huurprijs zijn overeengekomen.

Hierna leest u tot welke uitspraak de Huurcommissie over dat verzoek is gekomen, wat de gevolgen van die uitspraak zijn en wat u kunt doen als u het met deze uitspraak niet eens bent.

Kern van de uitspraak

Er is sprake van een all-inprijs. Met ingang van 01-12-2010 bedraagt de (kale) huurprijs € 70,19 per maand en het voorschotbedrag voor de servicekosten € 17,55 per maand.

Het te beoordelen geschil

Beschrijving van het geschil

De Huurcommissie heeft op 29-11-2010 een verzoek van huurder ontvangen tot het doen van een uitspraak of huurder en verhuurder een all-inprijs zijn overeengekomen. In geval van een all-inprijs, spreekt de Huurcommissie zich uit over de hoogte van de (kale) huurprijs en het voorschotbedrag voor de servicekosten.

Het verzoekschrift en de daarbij gevoegde stukken worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

Het door huurder wettelijk verschuldigde legesvoorschot is 16-12-2010 ontvangen.

Procedure tot aan de zitting

De voorzitter van de Huurcommissie heeft op 12-01-2011 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten instellen. Het rapport van onderzoek is aan de Huurcommissie overgelegd.

Het verzoek is ter zitting behandeld op 25-02-2011. Huurder en verhuurder zijn vooraf schriftelijk bericht dat deze zitting zou plaatsvinden. Aan huurder en verhuurder is een kopie van het rapport van onderzoek gezonden.

Bij oordeelende brief, ontvangen door de Huurcommissie op 16-02-2011, heeft [Redacted] geschreven dat niet hij de verhuurder is, maar de etage is onderverhuurd door zijn zoon. Dit zonder zijn toestemming en bekend bij de huurders.

Deze brief wordt hier als overgenomen en ingevoegd beschouwd.

Zitting

Ten zitting is verschenen:

[Redacted] huurder, bijgestaan door [Redacted] van het Huurteam

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43208.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN BESLAGVEILING ZOOMSTRAAT 1 BIS TE UTRECHT

(enzovoorts)

1.10 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke informatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bij de gemeente Utrecht is per vijftien juni tweeduizend achttien een omgevingsrapport opgevraagd, waaruit blijkt dat geen informatie beschikbaar is over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

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

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woonhuis. Op grond van het

splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan, mits is voldaan aan de in het splitsingsreglement genoemde voorwaarden.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar een akte tot levering, ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in register hypotheek 4 op twee en twintig augustus negentienhonderd dertig in deel 1058 nummer 80.

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

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Utrecht geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in

appartementsrechten bij akte van splitsing op dertien juli negentienhonderd negen en zeventig ondertekend bij A. de Gier, destijds notaris te Utrecht. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Utrecht op dertien juli negentienhonderd acht en zeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3863, nummer 44.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam:

Vereniging van Eigenaars Zoomstraat 1 1BIS en 3 3BIS, gevestigd te Utrecht, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50913484.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Utrecht, met datum vijf juni tweeduizend achttien, staat er één (1) andere persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Het registergoed is verhuurd. In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen

die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: éénduizend vijfhonderd vijf en zeventig euro (€ 1.575,00) per achttien september tweeduizend achttien. **Omdat namens voormelde vereniging van eigenaars tevens beslag is gelegd op het registergoed voor de achterstallige bijdragen tot en met het jaar tweeduizend zeventien, zal bij voldoende opbrengst alleen de achterstallige bijdragen van lopend boekjaar verhaald worden op de koper, zijnde zeshonderd vijf en zeventig euro (€ 675,00) per achttien september tweeduizend achttien.**

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet 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. registratienotarís:
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

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 ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als 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 op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:

- naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 een of meer anderen zoals 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 als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte en als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekken instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling

niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
(enzovoorts)

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43208_Kostenoverzicht.pdf

KOSTENOVERZICHT POSTHUMA • SCHUTTE NOTARIAAT VERBONDEN AAN NETWERK NOTARISSEN

M.b.t. de veiling van de woning **Zoomstraat 1 Bis te Utrecht**

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€	5.239,30 (incl. BTW)
- Kadastraal recht (recherche kosten)	€	151,25 (incl. BTW)
- Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€	126,00
- Achterstand VvE lopend jaar (t/m september 2018 (maandelijkse bijdrage €75, wordt verrekend per datum overdracht)	€	675,00
- Achterstand VvE vorig boekjaar (voor dit bedrag is ook beslag gelegd en wordt vermoedelijk op de verkoopopbrengst en niet op de koper)	€	900,00
- Opvragen akten kadaster en controle andere registers	€	<u>90,75 (incl. BTW)</u>

Totaal begroot op	€	7.200,00
-------------------	---	----------

Exclusief:

- **overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)**

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie.

