DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Van Weerden Poelmanlaan 154, UTRECHT




Appartement

# Beschrijving

1. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, complexaanduiding 1958-A, appartementsindex 80, omvattende:
a. Het tweeënzestig / negenduizendste (62/9000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond, omvattende kantoorruimten, éénhonderd twee woningen, bergingen en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Utrecht aan den Beneluxlaan 2 tot en met 6 (even) en de Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1186, groot negentien aren en zes centiaren (19a 6 ca); en
b. Het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend Van Weerden Poelmanlaan 154 te 3527 KS Utrecht,
2. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, complexaanduiding 1958-A, appartementsindex 158, omvattende:
a. het drie / negenduizendste (3/9000ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.a genoemde gemeenschap; en
b. Het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen aan de Van Weerden Poelmanlaan, plaatselijk ongenummerd.

Oppervlakte volgens BAG: 70 m².

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Gegund |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 18 maart 2019 |
| Inzet | maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30 |
| Afslag | maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30 |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam |
| Kantoor | RoX Legal<br>Goudsesingel 84<br>3011 KD Rotterdam<br>T: 010 200 17 00<br>E: demi.hansum@roxlegal.nl<br><br>De Eerste Amsterdamse<br>Entrepotdok 25<br>1018 AD Amsterdam<br>T: 020 214 89 98<br>E: info@eersteamsterdamse.nl |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

| | |
|---|---|
| Behandelaar | Sabina de Jong - sabina.dejong@roxlegal.nl |
| Bezichtiging | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. |
| Lasten | |



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Appartement |
| Soort eigendom | |
| Gebruik | Onbekend |
| Kadastrale omschrijving | Kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, complexaanduiding 1958-A, appartementsindices 80 en 158. |

# Financieel

| | |
|---|---|
| Inzetpremie | 1% van de inzetsom |

# Bijzonderheden

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd. Het verzoekschrift voor verlof tot het inroepen van het huurbeding zal bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank worden ingediend.
Bij beschikking van 13 maart 2019 is verlof verleend om het huurbeding te mogen inroepen en de termijn als bedoeld in artikel 3:264 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek is daarbij bepaald op veertien (14) dagen na de datum van betekening van de beschikking.
Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting bedraagt 2% over de koopsom en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor rekening van koper komt:
- het notarieel honorarium;
- de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale recherches;
- de eventuele ontruimingskosten;
- de achterstallige bijdragen bij de VvE over het aan de betaaldatum voorafgaande boekjaar en het lopende boekjaar tot en met de betaaldatum.

Achterstand VvE volgens opgave van de VvE pro memorie.
Bijdrage VvE per maand € 263,85 inclusief voorschot verwarming van €60,60.
Mutatiekosten pro memorie.

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 3 maart 2019 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Zoals bekend, dienen alle bieders en mijners te voldoen aan de vereisten voor het uitbrengen van biedingen via het internetplatform van Nationale Vastgoed Veiling en voorts zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan, dient door de hoogste bieder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 15% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

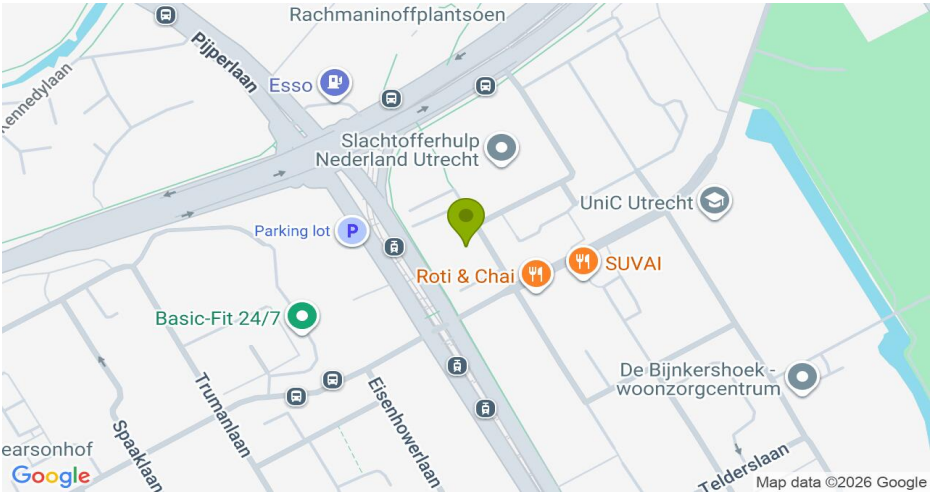
Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bieders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden

niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bieders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 26 april 2019.

Info: www.veilingbiljet.nl
RoX Legal B.V., Weena 220, Postbus 2560, 3000 CN Rotterdam, tel. 010 20 01 708, in behandeling bij Sabina de Jong.




Rachmaninoffplantsoen
Pijperlaan
Esso
Slachtofferhulp Nederland Utrecht
UniC Utrecht
Parking lot
Roti & Chai
SUVAI
Basic-Fit 24/7
De Bijnkershoek - woonzorgcentrum
Trumanlaan
Eisenhowerlaan
Spaaklaan
Telderslaan
Google
Map data ©2026 Google

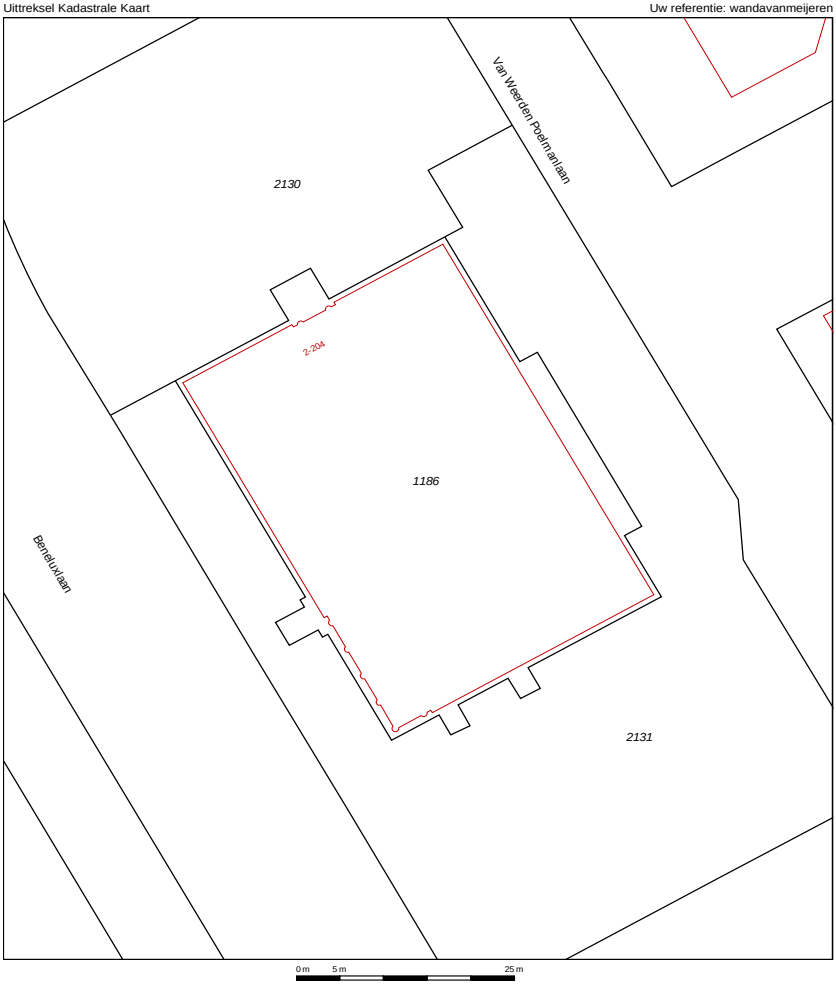

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Kadastrale kaart

43844-kadastralekaart3527VanWeerdenPoelmanlaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wandavanmeijeren




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 31 december 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Utrecht |
| Sectie | S |
| Perceel | 1186 |

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

# Bijlage

43844_Algemene Voorwaarden gemeente Utrecht.pdf

BEWARING: UTRECHT
Dagregister Deel 195 No. 11

In bewaring genomen: 10 DEC. 1956
De Hypotheekbewaarder,

met / zonder een vervolgblad

Aantekeningen:

Heden de derde December negentienhonderd zes en vijftig, verscheen voor mij, Meester Frans Adolf Gutteling, notaris ter standplaats Utrecht, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

de Weledelzeergeleerde Heer Doctor BAREND DE GOEDE, secretaris der Gemeente Utrecht, wonende te Utrecht, ten deze handelende ingevolge opdracht van de Burgemeester van Utrecht, overeenkomstig artikel 78 der Gemeentewet verleend bij diens besluit van vijf September negentienhonderd vijf en veertig (Gemeenteblad 1945 nummer 35), zoals dit nader is gewijzigd, de GEMEENTE UTRECHT vertegenwoordigend bij alle buitengerechtelijke rechtshandelingen, welke voor haar moeten worden gedaan, voor zover daarvan een notariële akte wordt opgemaakt en voorts alszodanig handelende ter uitvoering van het besluit van de Raad der Gemeente Utrecht van zeven en twintig September negentienhonderd zes en vijftig nummer 8512 Openbare Werken, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten der Provincie Utrecht, bij besluit van de zesde November daaraanvolgende, derde afdeling, nummer 3634/5019,

die aan mij, notaris, in bewaring gaf teneinde onder mijne minuten te blijven berusten en daarvan afschriften en uittreksels aan belanghebbenden af te geven:

" een onderhands geschrift houdende de bij voormeld Raadsbesluit
" van zeven en twintig September negentienhonderd zes en vijftig
" vastgestelde ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN BOUWTER-
" REIN EN INDUSTRIETERREIN DER GEMEENTE UTRECHT en welke voor-
" waarden kunnen worden aangehaald onder de titel "ALGEMENE VER-
" KOOPSVOORWAARDEN 1956",

van welke bewaargeving door mij, notaris, deze akte is opgemaakt waaraan voormeld stuk is vastgehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minute opgemaakt, verleden te Utrecht, op datum als in het hoofd dezer is vermeld, in tegenwoordigheid van de Heer Anton van Berkel, boekhouder, wonende te De Bilt en de Heer Rudolf Johannes Rietveld, chef-gemeentebode, wonende te Utrecht, als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant, de getuigen en mij, notaris.

(Getekend): B.de Goede, Van Berkel, R.J.Rietveld, F.A.Gutteling, notaris.

Met een annex Geregistreerd te Utrecht drie december 1900 zes en vijftig deel 67, folio 43, nummer 499, een blad, twee renvooien. Ontvangen voor recht f.3.-- (drie gulden) De Inspecteur (w.g.) W.G.J.van Oene.

Nr.8512 O.W. Algemene verkoopsvoorwaarden 1956.

De Raad der gemeente Utrecht, Gelezen de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 17 september 1956 (Gedr.Verz.1956,nr. 312); Gelet op artikel 171 der gemeentewet;

B E S L U I T

I. vast te stellen de volgende Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterrein en industrieterrein der gemeente Utrecht.

Artikel 1. verlijden der akte.

1. De overdracht geschiedt bij notariële akte.

2. Deze akte moet worden verleden binnen twee maanden na dagtekening van het besluit, waarbij Gedeputeerde Staten de verkoop hebben goedgekeurd. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd in

/ doorgehaald een cijfer.

Form. Hypotheekbank no. 4 A Wet van 28 Febr. 1947 Sibl. H 66

bijzondere gevallen deze termijn te verlengen.

3. Aan de gemeente wordt op kosten van de koper op eerste aanvraag een afschrift uitgereikt van de akte.

4. De koopsom moet worden voldaan uiterlijk bij het passeren van de akte.

5. Alle kosten en rechten, vallende op de overeenkomst van verkoop en koop, de tenuitvoerlegging daarvan en de levering, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper. Voorzover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de transportakte aan haar worden terugbetaald.

Artikel 2. overdracht.

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bij het verlijden van de transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten.

De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan tot die wegens uitwinning.

2. De grenzen van het verkochte terrein zullen door of vanwege de gemeente ter plaatse worden afgepaald; de oppervlakte zal worden vastgesteld na opmeting door of vanwege de gemeente, voordat de transportakte zal worden verleden.

/doorgehaald een letter.

3. Verschil* tussen de werkelijke en de in de transportakte opgegeven grootte van het verkochte zal geen aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Artikel 3. verrekeningslasten.

De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de koper van de datum der transportakte af, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 4. ingebruikneming.

De koper kan het terrein, voorzover niet verhuurd of verpacht, met goedvinden van Burgemeester en Wethouders reeds vóór de overdracht in gebruik nemen. Tenzij de koopsom wordt betaald op de datum van ingebruikneming is de koper over het tijdvak, aanvangende op de datum van ingebruikneming tot de dag, waarop de koopsom wordt betaald, aan de gemeente een rente over de koopsom verschuldigd, berekend naar 5% per jaar.

Artikel 5. bebouwing.

1. Ingeval Burgemeester en Wethouders vóór de tot standkoming van de overeenkomst van koop en verkoop hebben geëist, dat de bestemming, de aard en de uiterlijke welstand van de op het verkochte terrein te stichten bebouwing vooraf aan hun goedkeuring wordt onderworpen, mag bij de bebouwing van de goedgekeurde bestemming, aard en uiterlijke welstand niet worden afgeweken.

/ doorgehaald twee letters.

2. Terstond na het verlijden van de akte moet, behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel, met de oprichting van de bebouwing een aanvang worden gemaakt; de bouw moet regelmatig worden voortgezet en de gebouwen moeten, behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel, uiterlijk twaalf maanden na de dag, waarop de transportakte is verleden, zover zijn voltooid, dat daarvoor de verklaring is afgegeven, dat het gebouwde bij opneming gebleken is overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en overeenkomstig de verleende bouwvergunning te zijn opgericht.

3. Zolang de laatstbedoelde verklaring nog niet is afgegeven, mag de koper het gekochte niet vervreemden, met hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren of aan derden in gebruik geven dan met schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders en onder de door hen goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.

Artikel 6. afscheiding.

De koper moet het gekochte, voorzover dit grenst aan de openbare straat of aan gemeentegrond, op zijn kosten behoorlijk afscheiden en afgescheiden houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; de afscheiding moet geheel op het gekochte worden geplaatst.

Artikel 7. ophoging.

De grond, welke niet wordt bebouwd, moet uiterlijk bij het afgeven van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde verklaring door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot 0,30 m onder de kruin van de straat.

Artikel 8. versnijdingen.

De versnijdingen van de op het gekochte op te richten bouwwerken

BEWARING: UTRECHT

De Hypotheekbewaarder,

eerste vervolgblad

moeten, voorzover deze langs de scheidingen van het gekochte terrein worden geplaatst, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden gelegd; voorzover langs de openbare straat wordt gebouwd, mogen de versnijdingen in gemeentegrond worden gelegd.

Artikel 9. palen, kabels e.d. voor openbare doeleinden.

De koper moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 10. aansluitingen op gemeenteriolen e.d.

De gemeente zal aan de koper gelegenheid geven tot het maken van aansluitingen op gemeenteriolen en op gas-, water- en elektrische leidingen, met dien verstande, dat de kosten, verbonden aan de te maken aansluitingen, voor rekening van de koper komen; de vergunningen voor het maken van de aansluitingen zullen worden verleend met inachtneming van de toepasselijke verordeningen en gebruikelijke voorwaarden.

Artikel 11. terugverkrijging.

1. Voor het geval de koper binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in het tweede lid van artikel 5 aan hem opgelegde verplichtingen, behoudt de gemeente zich het recht voor het verkochte terug te nemen tegen teruggave van de oorspronkelijke koopprijs, zonder vergoeding van kosten, van welke aard ook, onverminderd haar bevoegdheid om de boete, bedoeld in artikel 12 op te leggen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

2. Indien zich op het tijdstip, waarop de grond weder in eigendom aan de gemeente overgaat, opstallen in of op de grond bevinden, welke deel uitmaken van de in aanbouw zijnde gebouwen, zullen deze door de gemeente worden overgenomen tegen taxatiewaarde. Deze wordt vastgesteld door drie deskundigen, van wie één te benoemen door Burgemeester en Wethouders, één door de koper en de derde door deze beide deskundigen tezamen, of bij gebrek aan overeenstemming tussen deze beiden binnen twee maanden na hun benoeming, op verzoek van een van hen beiden door de Kantonrechter te Utrecht. Bij niet benoeming binnen drie maanden na de dagtekening van de kennisgeving, dat de gemeente van haar in het eerste lid omschreven recht gebruik wenst te maken, van één door partijen te benoemen deskundige, zal deze op verzoek van de andere partij door de Kantonrechter worden aangewezen. Aan de waardebepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.

Artikel 12. boeten.

1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit besluit bepaalde een boete opleggen van ten hoogste f.100.000.--, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming der voorwaarden te eisen dan wel gebruik te maken van haar bevoegdheid, omschreven in artikel 11.

2. De boete wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de boete moet worden betaald binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

3. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met deze voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

Artikel 13. kettingbeding.

Bij elke vervreemding van het verkochte moeten de verkoopsvoor-

doorgehaald een letter.

Form. Hypotheken, no. 4 B
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

waarden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 10, 12 tot en met 14 en 16, vierde lid, evenals de eventuele bijzondere bepalingen gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte, door de nalatige vervreemder, van een door het enkele feit van de overtreding aan de gemeente verschuldigde boete ten bedrage van maximaal f 100.000,- zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. Burgemeester en Wethouders kunnen toestaan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken.

Artikel 14. hoofdelijke aansprakelijkheid.
Indien het terrein door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15. ontbinding.
Van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, wordt door partijen over en weer afstand gedaan.

Artikel 16. industrieterrein.
1. Indien het gekochte industrieterrein is, moet de koper, indien en voorzover op het gekochte geen bebouwing wordt opgericht en behoudens door Burgemeester en Wethouders te verlenen uitstel, binnen twaalf maanden na de dag, waarop de transportakte is verleden, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders hebben aangetoond, dat hij op het gekochte een eigen bedrijf heeft gevestigd.
2. Zolang op het gekochte terrein of op een gedeelte daarvan geen eigen bedrijf is gevestigd, moet dit door en voor rekening van de koper in ordelijke staat worden gehouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders en is het bepaalde in artikel 5, derde lid, ten aanzien van de vervreemding, het bezwaren of het aan derden ingebruikgeven daarvan, van overeenkomstige toepassing.
3. Indien de koper de in het eerste lid aan hem opgelegde verplichting niet binnen de gestelde termijn heeft nagekomen, is artikel 11 van toepassing.
4. De koper mag op het gekochte industrieterrein geen inrichting, waarop de Hinderwet van toepassing is, vestigen dan met bijzondere toestemming van Burgemeester en Wethouders; zij kunnen aan die toestemming zodanige voorwaarden verbinden als zij ter voorkoming van hinder voor de omgeving nodig achten.

Artikel 17. Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene verkoopsvoorwaarden 1956".

II. Burgemeester en Wethouders te machtigen te dezer zake het verder nodige te verrichten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 27 september 1956.
De Secretaris, get.B.de Goede. De Burgemeester, get.C.J.A.de Ranitz.
Voor eensluidend afschrift, De Secretaris, B.de Goede.
Utrecht, 6 november 1956, 3e afd., nr.3634/5019. Goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Utrecht ingevolge art.228 onder d, der Gemeentewet. De Griffier, get.Ph.Loggers, De Voorzitter, get.Van Lynden van Sandenburg.
Geregistreerd te Utrecht drie december 1900 zes en vijftig, deel 57 folio 52, nummer 1569, vijf bladen geen renvooi. Ontvangen voor recht vijftig cent (f.0.50). De Inspecteur (w.g.)W.G.J.van Oene.

V O O R A F S C H R I F T.
(w.g.)F.A.Gutteling,notaris.

De ondergetekende, Meester Frans Adolf Gutteling, notaris te Utrecht verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

# Bijlage

43844_AVVE 2017.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

2017

# Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

## (AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017**

**Begrippen**

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
   het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
   het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
   het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
   de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
   degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
   elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
   de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
   de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
    een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
    de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
    het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
    degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
    degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
    het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
    de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
    de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
    de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
    het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
    een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
    de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
    het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
    De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
    degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

**Omschrijving Registergoed. Objectinformatie**

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
   - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
   - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
   - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
   - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
   - het toepasselijke reglement van splitsing;
   - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
   - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
   - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangebodene. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

**Organisatie van de Veiling**

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
   - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
   - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
   - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
   - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
   - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
   - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
   - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,

   is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

**Wijze van veilen**

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
   - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

   Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
   Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

**Bod**

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
   - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
   - vaststaat dat niet wordt gegund; of
   - de Veiling wordt afgelast.

   Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

**Bieden voor een ander**

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

   Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

**Meer verkopers**

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

**Inzetpremie**

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

**Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting**

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
   De termijn van beraad eindigt de zesde (6$^{de}$) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
    De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

**Belasting en kosten**

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
    a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
    b. het honorarium van de Notaris;
    c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming.

2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
   a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
   b. de inzetpremie;
   c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
   e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
   f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingensplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

**Tijdstip van betaling**

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

**Wijze van betaling, kwijting**

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

**Waarborgsom**

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
   Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
   De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
   a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
   b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
   c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
      Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

**Toerekening betalingen**

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
b. vertragingsrente, boete en schadevergoeding;
c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

**Legitimatieplicht en gegoedheid**

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

   Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

**Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen**

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

**Omschrijving van de leveringsverplichting**

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
   De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

**Levering**

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
   Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

**Overgang risico bij woonruimte**

Artikel 18
Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

**Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte**

Artikel 19
Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
   Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

**Uitstel Levering bij schade**

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd.
   Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploot te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

**Ontbinding Koopovereenkomst bij schade**

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
   a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
   b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
   c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

**Aflevering**

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

**Ontruiming**

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

**Gebruikssituatie**

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
   - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
   - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

   komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
   Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
   De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
   - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
- heeft de Koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

  geen aanspraak jegens de Verkoper;
- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
   Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

**Gevolgen van gebreken bij Aflevering**

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

**Niet nakoming**

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
   a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), of,
   b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

**Onderhandse verkoop**

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.

3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
   De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

**Notaris**

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

**Dwingend recht**

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

**Schriftelijke verklaringen**

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

**Slotbepalingen**

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

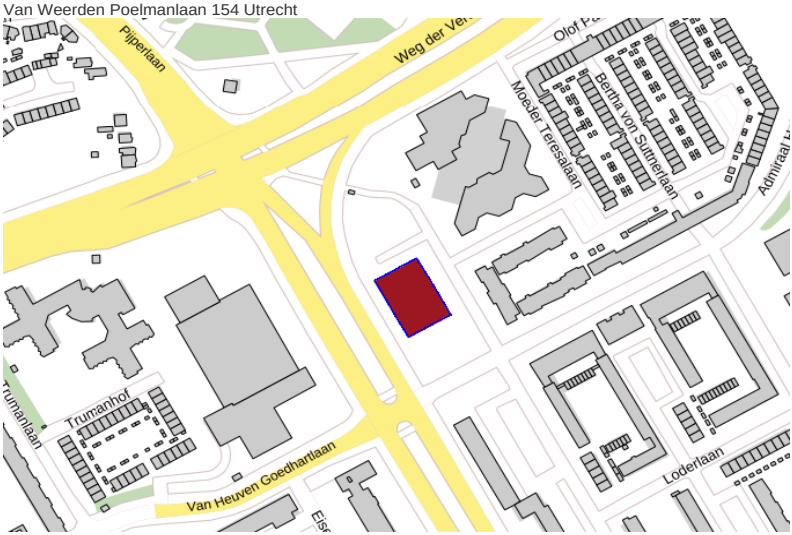
# Bijlage

43844_BAG.pdf

kadaster

## Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Van Weerden Poelmanlaan 154 Utrecht




| Pand | |
|---|---|
| **ID** | 0344100000065643 |
| **Status** | Pand in gebruik |
| **Bouwjaar** | 1968 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 02-11-1994 |
| **Documentdatum** | 02-11-1994 |
| **Documentnummer** | BV9400393 |
| **Mutatiedatum** | 17-12-2010 |

| Verblijfsobject | |
|---|---|
| **ID** | 0344010000032111 |
| **Status** | Verblijfsobject in gebruik |
| **Gebruiksdoel** | woonfunctie |
| **Oppervlakte** | 70 m2 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 14-06-2000 |

| | |
|---|---|
| **Documentdatum** | 14-06-2000 |
| **Documentnummer** | BV2000596 |
| **Mutatiedatum** | 17-12-2010 |
| **Gerelateerd hoofdadres** | 0344200000035048 |
| **Gerelateerd pand** | 0344100000065643 |
| **Locatie** | x:134789.231, y:454699.071 |

**Nummeraanduiding**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0344200000035048 |
| **Postcode** | 3527KS |
| **Huisnummer** | 154 |
| **Huisletter** | |
| **Huisnummer toev.** | |
| **Status** | Naamgeving uitgegeven |
| **Type adresseerbaar object** | Verblijfsobject |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 09-06-1967 |
| **Documentdatum** | 09-06-1967 |
| **Documentnummer** | 7331 |
| **Mutatiedatum** | 17-12-2010 |
| **Gerelateerde openbareruimte** | 0344300000000702 |

**Openbare Ruimte**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0344300000000702 |
| **Naam** | Van Weerden Poelmanlaan |
| **Status** | Naamgeving uitgegeven |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 17-10-1958 |
| **Documentdatum** | 17-10-1958 |
| **Documentnummer** | 5310 AZ |
| **Mutatiedatum** | 17-12-2010 |
| **Gerelateerde woonplaats** | 3295 |

**Woonplaats**

| | |
|---|---|
| **ID** | 3295 |
| **Naam** | Utrecht |
| **Status** | Woonplaats aangewezen |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 09-09-2010 |
| **Documentdatum** | 09-09-2010 |
| **Documentnummer** | SO09111092 |
| **Mutatiedatum** | 17-12-2010 |

**Bronhouder**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0344 |
| **Naam** | Utrecht |

# Bijlage

43844_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf

**RoX Legal B.V.**

**RvH/SDJ/18.0658.01**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**
**(veilingdatum: 18 maart 2019)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **Utrecht** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, veertien februari tweeduizend negentien, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX Legal B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op achttien maart tweeduizend negentien vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **80**, omvattende:*
   a. *het tweeënzestig / negenduizendste (62/9000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond, omvattende kantoorruimten, éénhonderd twee woningen, bergingen en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Utrecht aan den Beneluxlaan 2 tot en met 6 (even) en de Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1186, groot negentien aren en zes centiaren (19a 6 ca); en*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **3527 KS Utrecht**,*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **158**, omvattende:*
   a. *het drie / negenduizendste (3/9000ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.a genoemde gemeenschap; en*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen aan de Van Weerden Poelmanlaan, plaatselijk ongenummerd,*

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **80**, omvattende:*
   a. *het tweeënzestig / negenduizendste (62/9000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond, omvattende kantoorruimten, éénhonderd twee woningen, bergingen en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Utrecht aan den Beneluxlaan 2 tot en met 6 (even) en de Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1186, groot negentien aren en zes centiaren (19a 6 ca);*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **3527 KS Utrecht**,*

2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
*complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **158**, omvattende:*
a. *het drie / negenduizendste (3/9000ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.a genoemde gemeenschap; en*
b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen aan de Van Weerden Poelmanlaan, plaatselijk ongenummerd,*

sub 1. en 2. hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op achttien maart tweeduizend negentien in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.
Tot en met drie maart tweeduizend negentien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

**Aanvulling begrippen**:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotaris*:
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 ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijke 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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

**Aanvulling voorwaarden**:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag

wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en

b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

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

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;
b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;
c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop

de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
   Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
   Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet

- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De

Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.

12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in

ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt

voldaan, kan Verkoper naar keuze: ———

i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling ——— vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —— en/of ———

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is ——— overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. ———

G. Belasting ———

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel ——— overdrachtsbelasting verschuldigd. ———

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door —— toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper ——— uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting ——— verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het —— werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt — tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —— veilingkosten. ———

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

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten ———

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. ———

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. ———

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

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel ——— onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot —— het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop —— zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de ——— openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van* —— *Eigenaars Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en van Weerden Poelmanlaan 2 tot* ——

*en met 204 te Utrecht*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zesentwintig april tweeduizend negentien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

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

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

**Objectinformatie**

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als

zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: in gebruik bij debiteur en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

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

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>
Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden.
Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in een akte van levering op twintig februari tweeduizend achttien verleden voor mr. J.W. van Zaane, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig februari tweeduizend achttien in

register Hypotheken 4, deel 72637, nummer 107, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"***LASTEN EN BEPERKINGEN***

*Koper heeft bij het koopcontract de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard, waarbij te dezen wordt verwezen naar:*

- *gemelde titel van eigendomsverkrijging, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:*

  *(begin aangehaalde tekst)*

  *"Voor bekend erfdienstbaarheden verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering ten titel van koop op zestien juni tweeduizend en drie verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op zeventien juni tweeduizend en drie in deel 12997 nummer 188, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*

  *Ter uitvoering van hetgeen partijen overeen zijn gekomen terzake van de ontsluiting van het verkochte naar de openbare weg, vestigen partijen ten laste van het aan ING en verkoper gezamenlijk als erfpachter toebehorende perceel grond kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie S nummer 1762 als dienend erf en ten behoeve van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S nummers 1958 A-4 tot en met A-207 als heersend erf, de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Van Weerden Poelmanlaan te Utrecht) onder de volgende bepalingen:*

  *a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*

  *b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*

  *c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en stapvoets worden gereden met rijwielen en motorvoertuigen over de daartoe bestemde paden en wegen;*

  *d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*

  *e. de eigenaren van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de eigenaren en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*

  *f. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad en de weg komen voor rekening van de eigenaren van het dienend erf ieder voor*

*een gelijk deel."*
*Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden*
*Voor zover nodig en nog niet gevestigd wordt bij de akten van levering betreffende de overige appartementsrechten in onderhavig project een gelijke erfdienstbaarheid gevestigd. Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheid treedt voor ieder van de tot voormeld project behorende tweehonderd vier (204) appartementsrechten in werking zodra het betreffende appartementsrecht door verkoper (Amvest Woningen-Nova B.V.) is overgedragen."*
*Enzovoorts*
***"OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN MET DERDENWERKING***
*Voor bekende bijzondere bepalingen verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering op twintig januari negentienhonderd zesenzestig verleden voor notaris P.Th. Tjabbes te Utrecht, bij afschrift overgeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op achtentwintig januari negentienhonderd zesenzestig in deel 1880 nummer 125, waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*
*Vervolgens verklaarden de comparanten, dat deze overeenkomst van verkoop en koop tussen partijen is aangegaan met inachtneming van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van Bouwterrein en Industrieterrein der gemeente Utrecht (Algemene Verkoopsvoorwaarden 1956), zoals die zijn vermeld in het Gemeenteblad van Utrecht van negentienhonderd zes en vijftig nummer 97 en zijn opgenomen in een geschrift dat door de secretaris der gemeente Utrecht aan Meester F.A. Gutteling, destijds notaris te Utrecht, in bewaring is gegeven, blijkens een akte van bewaargeving op drie december negentienhonderd zes en vijftig voor diezelfde notaris verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht op tien december negentienhonderd zes en vijftig, in deel 1564 nummer 37, aangevuld met de bijzondere bepalingen:*
*de koopster en haar opvolgers in de eigendom van het verkochte terrein verplichten zich tegenover de Gemeente tot medewerking aan de ontpoldering van dit terrein, zodra Burgemeester en Wethouders dit wenselijk achten, met dien verstande, dat de daaraan verbonden kosten wegens afkoop van polderlasten en dergelijke voor rekening van de Gemeente komen.*
*De vorenbedoelde Algemene Verkoopsvoorwaarden worden geacht in deze akte woordelijk te zijn opgenomen.*
*In bedoelde algemene voorwaarden is opgenomen:*
*Artikel 6.*
*De koper moet het gekochte, voorzover dit grenst aan de openbare straat of aan gemeentegrond, op zijn kosten behoorlijk afscheiden en afgescheiden houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; de afscheiding moet geheel op het gekochte worden geplaatst.*
*Artikel 7.*

*Op grond, welke niet wordt bebouwd, moet uiterlijk op het afgeven van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde verklaring door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot dertig centimeter (0,30 m) onder de kruin van de straat.*

*Artikel 8.*

*De versnijdingen van de op het verkochte op te richten bouwwerken moeten, voorzover deze langs de scheidingen van het gekochte terrein worden geplaatst, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden gelegd; voorzover langs de openbare straat wordt gebouwd, mogen de versnijdingen in gemeentegrond worden gelegd.*

*Artikel 9.*

*De koper moet zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.*

*Artikel 10.*

*De gemeente zal aan de koper gelegenheid geven tot het maken van aansluitingen op gemeenteriolen en op gas-, water- en elektrische leidingen, met dien verstande, dat de kosten, verbonden aan de te maken aansluitingen, voor rekening van de koper komen; de vergunningen voor het maken van de aansluitingen zullen worden verleend met inachtneming van de toepasselijke verordeningen en gebruikelijke voorwaarden.*

*Artikel 11.*

1. *Voor het geval de koper binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in het tweede lid van artikel 5 aan hem opgelegde verplichtingen, behoudt de gemeente zich het recht voor het verkochte terug te nemen tegen teruggave van de oorspronkelijke koopprijs, zonder vergoeding van kosten, van welke aard ook, onverminderd haar bevoegdheid om de boete, bedoeld in artikel 12, op te leggen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de koper.*
2. *Indien zich op het tijdstip, waarop de grond weder in eigendom aan de gemeente overgaat, opstallen in of op de grond bevinden, welke deel uitmaken van de in aanbouw zijnde gebouwen, zullen deze door de gemeente worden overgenomen tegen taxatiewaarde. Deze wordt vastgesteld door drie deskundigen, van wie één te benoemen door Burgemeester en Wethouders, één door de koper en de derde door deze beide deskundigen tezamen, of bij gebreke aan overeenstemming tussen beiden binnen twee maanden na hun benoeming, op verzoek van een van hen beiden door de Kantonrechter te Utrecht. Bij niet-benoeming binnen drie maanden na de dagtekening van de kennisgeving, dat de*

*gemeente van haar in het eerste lid omschreven recht gebruik wenst te maken, van één door partijen te benoemen deskundige zal deze op verzoek van de andere partij door de Kantonrechter worden aangewezen. Aan de waardebepalingen door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.*

*Artikel 12.*

1. *Burgemeester en Wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit besluit bepaalde een boete opleggen van f 100.000,--, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming der voorwaarden te eisen dan wel gebruik te maken van haar bevoegdheid, omschreven in artikel 11.*
2. *De boete wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de boete moet worden betaald binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.*
3. *Onverminderd het in voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met deze voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.*

*Artikel 13.*

*Bij elke vervreemding van het verkochte moeten de verkoopsvoorwaarden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 10, 12 tot en met 14 en 16, vierde lid, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte, door de nalatige vervreemder, van een door het enkele feit van de overtreding aan de gemeente verschuldigde boete ten bedrage van maximaal eenhonderdduizend gulden ( f 100.000,--), zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

*Burgemeester en Wethouders kunnen toestaan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken.*

*Artikel 14.*

*Indien het terrein door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de uit de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

*Artikel 16.*

*Enzovoort*

4. *De koper mag op het gekochte industrieterrein geen inrichting, waarop de Hinderwet van toepassing is, vestigen dan met bijzondere toestemming van Burgemeester en Wethouders; zij kunnen aan die toestemming zodanige voorwaarden verbinden als zij ter voorkoming van*

*hinder voor de omgeving nodig achten."*

***OPSTALRECHT/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN***

*Voor bepalingen ten aanzien van een gevestigd opstalrecht en een kwalitatieve verplichting verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van opheffing splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting op negentien mei tweeduizend en drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op twintig mei tweeduizend en drie in deel 12987 nummer 129, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatieapparatuur en/of (licht)reclames.*

*Daartoe verkrijgt en aanvaardt AMVEST Woningen-Nova B.V. bij deze een opstalrecht met de rechten uit hoofde van een kwalitatieve verplichting.*

*De inhoud van deze rechten is als volgt:*

1. *AMVEST Woningen-Nova B.V. en de vennootschappen waarmee zij in een concern is gelieerd, zullen het recht hebben, zonder enige tegenprestatie aan de vereniging van eigenaars en/of de eigenaren van de appartementsrechten verschuldigd te zijn of te worden, om op/aan het gebouw telecommunicatieapparatuur en/of (licht)reclames en de benodigde kabels en andere relevante voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) onderhouden en te (doen) repareren en vernieuwen, zulks voor rekening en risico van voormelde vennootschappen. De vereniging van eigenaars en de eigenaars van de appartementsrechten dienen dit te dulden.*
2. *Voormelde rechten zullen voortduren zolang het gebouw bestaat.*
3. *Voormelde vennootschappen kunnen vorenstaande rechten te allen tijde door afstand beëindigen.*
4. *Voormelde vennootschappen en de derden aan wie het recht tot plaatsing van voormelde objecten door deze vennootschappen is verleend hebben te allen tijde het recht om het gebouw en het dak van het gebouw te (doen) betreden voor het verrichten van alle noodzakelijke werkzaamheden in verband met voormelde apparatuur, installaties en andere relevante voorzieningen."*

*(einde aangehaalde tekst)*

- *voormelde akte houdende proces-verbaal van verbetering van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:*

*(begin aangehaalde tekst)*

*"In een akte houdende Opheffing Splitsing, Hersplitsing, Verdeling en het aangaan van een Kwalitatieve Verplichting op negentien mei tweeduizend drie voor notaris mr. L.C. Klein te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op twintig mei tweeduizend drie in deel 12987 nummer 129 in register 4, is door een kennelijk misslag op pagina 29 (onder OPSTALRECHT MET RECHTEN UIT HOOFDE VAN EEN KWALITATIEVE VERPLICHTING) abusievelijk de navolgende tekst vermeld:*
*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatie-apparatuur en/of (licht)reclames.*
*Dit is onjuist en moet zijn:*
*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting, ten laste van alle appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S complexaanduiding 1958 A appartementsindices 1 tot en met 207, om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatie-apparatuur en/of (licht)reclames."*
*(einde aangehaalde tekst)"*

2) het bepaalde in de akte van opheffing splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting op negentien mei tweeduizend drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op twintig mei tweeduizend drie in deel 12987 nummer 129, mede in verband met een akte houdende proces-verbaal van verbetering op vier juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op zes juni tweeduizend drie in deel 12994 nummer 174, alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register Hypotheken 4, deel 6987 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij

de hiervoor vermelde akte van splitsing.

L. Energielabel

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

Volmacht

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

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

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

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur en vijftien minuten.

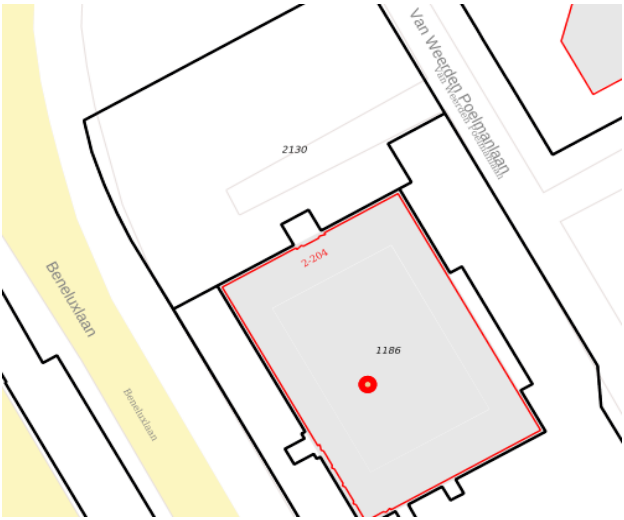
# Bijlage

43844_Bodemloketrapport.pdf

Rijkswaterstaat
*Ministerie van Infrastructuur en Milieu*

## Rapport Bodemloket

Datum: 31-12-2018




Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

**Inhoud**

1 Algemeen

2 Disclaimer

## 1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

# Bijlage

43844_Energielabel.pdf

# Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.




Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterjehuis.nl

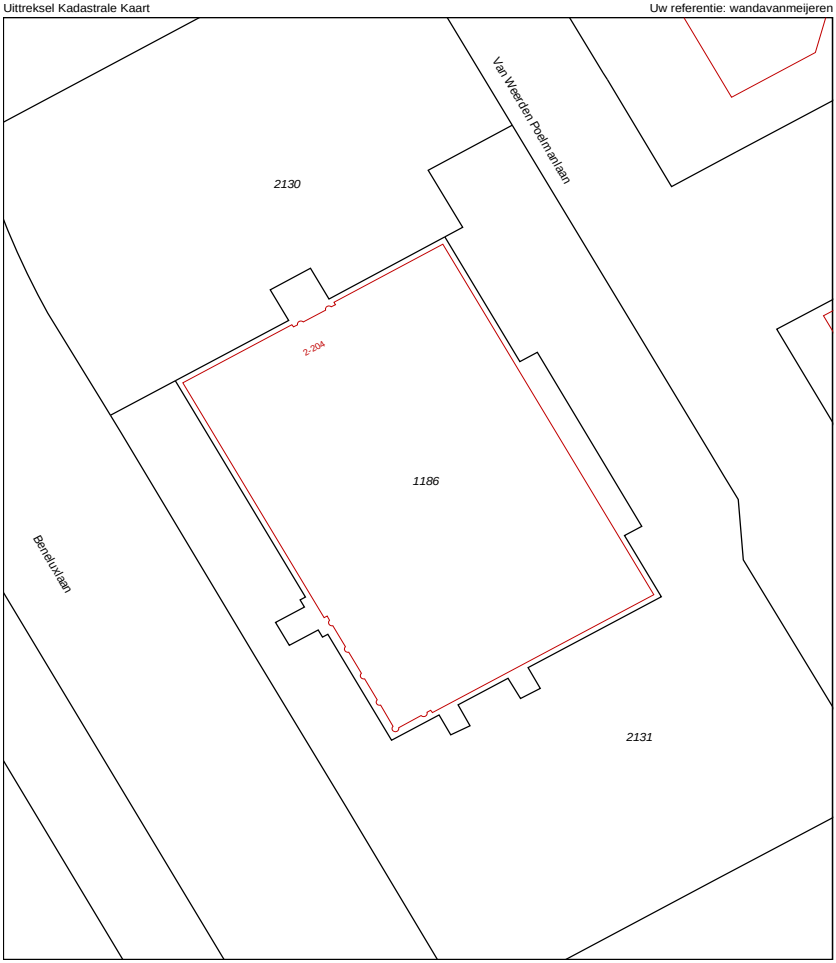
# Bijlage

43844_Kadastrale kaart.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: wandavanmeijeren




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie
Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 31 december 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

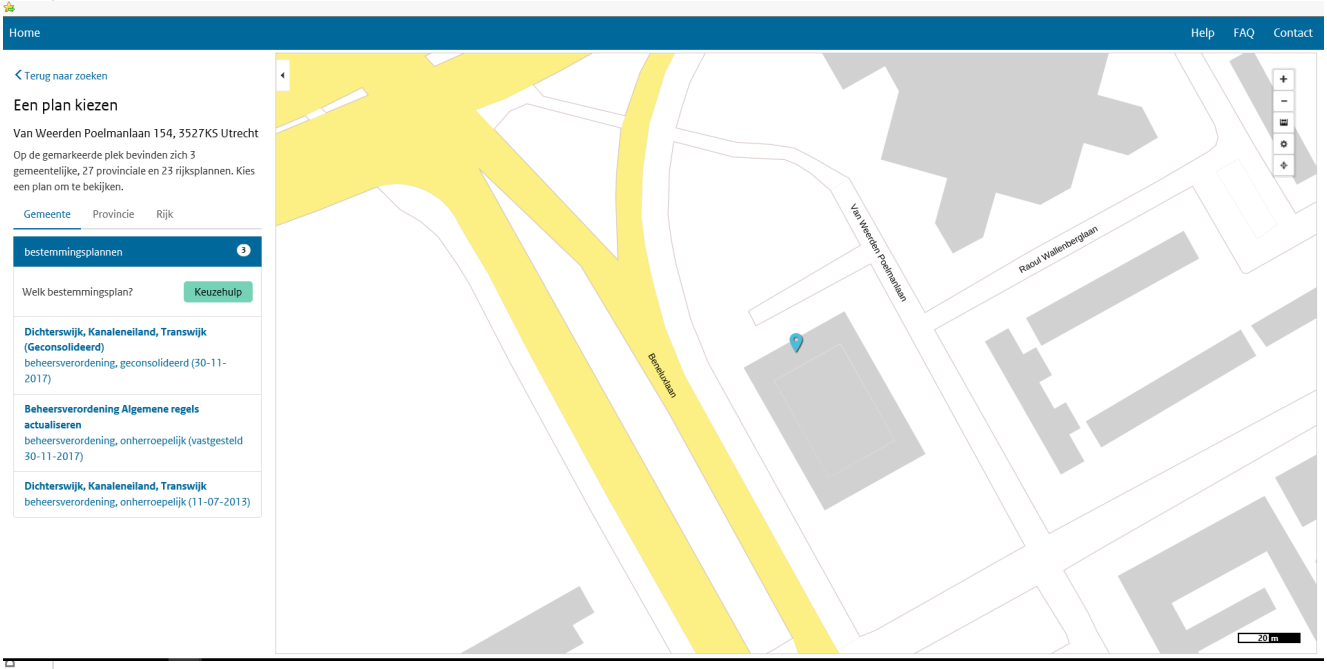
Schaal 1:500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Utrecht |
| Sectie | S |
| Perceel | 1186 |

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

# Bijlage

43844_Ruimtelijke plannen.pdf




DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE

# Bijlage

43844_Van gemeente ontvangen informatie.pdf

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

RoX Legal B.V.
T.a.v. mevrouw S. de Jong
Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

*-VB-HZ VBG-19-02081*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Behandeld door | | Datum | 31 januari 2019 |
| Doorkiesnummer | | Ons kenmerk | HZ_VBG-19-02081 |
| E-mail | | | |
| Bijlage(n) | geen | Onderwerp | Verklaring Bestemming en Gebruik |
| Leges | € 150,15 | | |
| Uw kenmerk | | Verzonden | |
| Uw aanvraag van | 22 januari 2019 | Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden | |

Geachte mevrouw De Jong,

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Van Weerden Poelmanlaan 154** te Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

**Uw aanvraag**
Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u het pand gebruikt voor 'wonen'. U bent niet van plan het gebruik te wijzigen.

**Conclusie**
Het pand mag worden gebruikt als zelfstandige woning (voor het huisvesten van één huishouden).

**Planologie**
*Beheersverordening - Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk*
Voor het pand geldt de beheersverordening 'Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk'. De beheersverordening is 11 juli 2013 vastgesteld. Het desbetreffende pand ligt binnen besluitvak '1' en besluitsubvlak 'I' en 'Archeologie'.

Uit de functie/inventarisatielijst blijkt dat het feitelijke gebruik 'wonen' is. De in het verordeningsgebied (besluitvak '1') gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik (artikel 3.1 sub a van de bijbehorende regels).

Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ter plaatse van besluitsubvlak 'I' mogen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping de functies kantoren en dienstverlening worden uitgeoefend. De functies bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2 zoals aangegeven in de Lijst van Bedrijven mogen uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping worden uitgeoefend. Tot slot is wonen vanaf de tweede verdieping toegestaan. Kortom, het is toegestaan om op het desbetreffende perceel te gebruiken voor 'wonen'.

*Beheersverordening - Algemene regels actualiseren*
Op 30 november 2017 is de beheersverordening 'algemene regels actualiseren' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is opgenomen dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 4.4 van de bijbehorende regels). Ook zijn hierin specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.3 van de voorschriften).

De planologische regelgeving - zoals die hierboven is besproken - kunt u inzien op http://0344.ropubliceer.nl/.

**Huisvestingsverordening**
De huisvestingsverordening is van toepassing op woonruimten met een WOZ-waarde van € 305.000,- en lager. De WOZ-waarde van het desbetreffende pand bedraag € 162.000,- met peildatum (1-1-2017). Dit betekent dat de huisvestingsverordening van toepassing is. Op basis van het huidige gebruik (er staan momenteel 2 personen op het adres ingeschreven) heeft u geen omzettingsvergunning nodig. Mocht u het pand kamergewijs willen verhuren (aan meer dan twee personen), dan heeft u hiervoor een omzettingsvergunning nodig.

De informatie over de omzettingsvergunning kunt u vinden op onze website:
https://pki.utrecht.nl/Loket/prodcat/products/getProductDetailsAction.do?id=809

**Overige constateringen**

| | | |
|---|---|---|
| Relevante vergunningen | : | Er zijn geen relevante vergunningen bij ons bekend. |
| Handhavingsbesluit | : | Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). |
| Monumentale status | : | Het pand heeft geen monumentale status. |

**Leges**
Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € 150,15 verschuldigd. U ontvangt hiervoor apart een nota.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,

Hoofd Vergunningen

# Bijlage

43844_Van VVE ontvangen informatie.pdf

Schevers Administratie & Advies

Rox Legal
T.a.v.: mevr. S. de Jong
Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

8 februari 2019

Referentie: hs19020801

**Betreft: juridische overdracht Van Weerden Poelmanlaan 154**

Geachte mevrouw De Jong,

Naar aanleiding van uw bericht inzake de openbare verkoop op 18 maart 2019 van het appartement aan de Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht bericht ik u als volgt:

*Servicekosten*
De servicekosten van het appartement Van Weerden Poelmanlaan 154 bedragen € 263,85 per maand en zijn inclusief een voorschot voor verwarming van € 60,60 per maand. De servicekosten zijn per vooruitbetaling verschuldigd. Voor de betaling van de servicekosten wordt gebruik gemaakt van automatische incasso.

*Reservefonds*
Het saldo van het door de Vereniging aangehouden 'Reservefonds groot onderhoud' is € 126.622. Het aandeel van appartement 154 in dit fonds bedraagt € 1.241,39.

*Aanschrijving gemeente*
Er bestaat geen correspondentie tussen de gemeente Utrecht en de VvE met betrekking tot het appartement Van Weerden Poelmanlaan 154. Van een eventuele aanschrijving is ons niets bekend.

*Geldlening*
Momenteel is er, op basis van crowdfunding, onder de eigenaren een verzoek gedaan om geld te lenen aan de Vereniging. Dit geld zal worden besteedt aan het naar voren halen (ongeveer 2 jaar) van het groot onderhoud aan het interieur in het complex. De verwachting is dat de lening in totaal € 100.000 tot € 120.000 zal bedragen. De lening zal in principe in juni 2021 volledig zijn afgelost. Voor appartement 154 geldt een aansprakelijkheid van 0,98% op het totaal van de lening.

Schevers Administratie & Advies

*Verschuldigde bedragen huidige eigenaar*
Ten aanzien van de servicekosten heeft de huidige eigenaar de volgende achterstanden:

| | | € |
|---|---|---|
| Servicekosten en voorschot verwarming mei 2018 | 1-5-2018 | 259,86 |
| Servicekosten en voorschot verwarming juni 2018 | 1-6-2018 | 259,86 |
| Servicekosten en voorschot verwarming juli 2018 | 1-7-2018 | 259,86 |
| Servicekosten en voorschot verwarming augustus 2018 | 1-8-2018 | 259,86 |
| Servicekosten en voorschot verwarming september 2018 | 1-9-2018 | 259,86 |
| Servicekosten en voorschot verwarming oktober 2018 | 1-10-2018 | 259,86 |
| Afrekening stookkosten 2017/2018 | 14-10-2018 | 347,52 |
| Servicekosten en voorschot verwarming november 2018 | 1-11-2018 | 263,85 |
| Servicekosten en voorschot verwarming december 2018 | 1-12-2018 | 263,85 |
| Servicekosten en voorschot verwarming januari 2019 | 1-1-2019 | 263,85 |
| Servicekosten en voorschot verwarming februari 2019 | 1-2-2019 | 263,85 |
| Servicekosten en voorschot verwarming maart 2019 | 1-3-2019 | 263,85 |
| Servicekosten en voorschot verwarming april 2019 | 1-4-2019 | 263,85 |
| | | 3.489,78 |

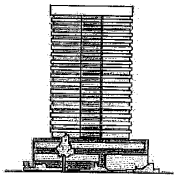
Wij verzoeken u de achterstallige service- en verwarmingskosten tot en met april 2019 van € 3.489,78 over te maken naar Bank rekening
t.n.v. VVE Van Weerden Poelmanlaan 2-204 te Utrecht.

*Huishoudelijk reglement en conceptnotulen laatste ALV*
Tot slot ontvangt u een kopie van het huishoudelijk reglement en een overzicht van tips en regels bij verhuizingen en verbouwingen, alsmede het concept van de notulen van de Algemene Ledenvergadering op 8 oktober 2018. Deze notulen zullen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld.

Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Schevers Administratie & Advies

**Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 te Utrecht**



**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

## Inleiding

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 te Utrecht.

Wonen in een appartementencomplex als het onze verlangt van alle bewoners een bepaalde leefstijl. Een leefstijl waarbij rekening wordt gehouden met elkaar. Daarom bevat dit reglement huishoudelijke regels voor eigenaar-bewoners én gebruikers.

Het reglement is een nadere uitwerking van en aanvulling op de regels die vastgesteld zijn in de Akte van opheffing, splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting d.d. 19 mei 2003, ingeschreven te Utrecht d.d. 20 mei 2003 en het bijbehorende Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten d.d. januari 1992.

## Inhoud

- Artikel 1 Gebruik gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen
  - 1.1 Gebruik gemeenschappelijke ruimten
  - 1.2 Gebruik lift
  - 1.3 Afvoeren van afval

- Artikel 2 Gebruik gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten

- Artikel 3 Gebruik privé-gedeelten
  - 3.1 Gebruik balkon
  - 3.2 Gebruik berging
  - 3.3 Gebruik appartement

- Artikel 4 Overlast
  - 4.1 Overlast door werkzaamheden aan het appartement
  - 4.2 Overlast door contactgeluiden en muziek
  - 4.3 Overlast door huisdieren

- Artikel 5 Overige huisregels
  - Veiligheid, schade aan het gebouw en onderverhuur

- Artikel 6 Slotbepalingen

**Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 te Utrecht**

**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

## Artikel 1 Gebruik gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen

Onder gemeenschappelijke ruimte verstaan we: de centrale hal, de lift, de gangen, het trappenhuis, de kelder en het containerhok. De gemeenschappelijke ruimte en voorzieningen dienen tot algemeen gebruik van alle eigenaars en gebruikers, met inachtneming van en de volgende bepalingen:

### 1.1 Gebruik gemeenschappelijke ruimten

In de gemeenschappelijke ruimte is het niet toegestaan om:
a. activiteiten en/of handelingen te verrichten, waarbij medebewoners hinder ondervinden.
b. werkzaamheden te verrichten aan voorzieningen (zoals bijvoorbeeld elektrische leidingen, verlichting, waterleiding, belinstallatie).
c. te roken.
d. papier of vluchtige stoffen op te slaan of andere voorwerpen die daar niet thuishoren te deponeren.
e. fietsen, bromfietsen, scooters, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen te plaatsen.
f. de ruimte te gebruiken als speelruimte voor kinderen.
g. onbevoegden toegang te verschaffen tot het gebouw. Hieronder worden verstaan: venters, vertegenwoordigers, colporteurs, collectanten en personen die zich niet bij een bewoner melden. Voor collectanten geldt dat zij na legitimering hun werkzaamheden in het bewonersgedeelte mogen verrichten.
h. het is wel toegestaan om verfraaiingen aan te brengen in gangen op de verdiepingen, bij voorbeeld in de vorm van schilderijen, planten e.d., mits hierover consensus is bij alle bewoners van die verdieping en de vrije doorgang niet wordt belemmerd.

### 1.2 Gebruik lift

In de lift is het niet toegestaan om:
a. te roken.
b. fietsen of bromfietsen mee te nemen.
c. de deuren langer open te houden dan voor het in- en uitstappen nodig is.

### 1.3 Afvoeren van afval

a. Huisvuil dient te worden gedeponeerd in de ondergrondse containers die in de Van Weerden Poelmanlaan staan. Door de gemeente zijn daarvoor pasjes verstrekt.
b. Papier kan in de daarvoor bestemde juten zakken worden gedeponeerd en/of in kartonnen dozen worden aangeleverd in de voormalige containerruimte bij de uitgang Bergingen.
c. Het is niet toegestaan om grof vuil op te slaan in de gemeenschappelijke ruimten, ook niet tijdelijk. Voor tussentijdse afvoer dient de aanbieder zelf contact op te nemen met de gemeentereiniging. (Een afspraak over het gratis ophalen van grofvuil kunt u maken via de website van de gemeente Utrecht).
d. Het is niet toegestaan de mechanische ventilatiekanalen geheel of gedeeltelijk af te sluiten of de ventilatie c.q. afvoer van lucht op een andere wijze te regelen. (Dus geen afzuigkap of geyser hierop aansluiten).

## Artikel 2 Gebruik gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten

Onder gemeenschappelijke voorzieningen in privé-gedeelten wordt verstaan: de afvoeren voor luchtcirculatie, hemelwaterafvoeren op de balkons, voedingsleidingen voor gas, elektra, water en verwarming in de meterkasten, standleidingen van keuken, badkamer en toilet, de intercomleiding van bel- en deuropener en de verticale kabelleiding op het balkon.

Het is niet toegestaan om:
a. wijzigingen aan te brengen in of aan de gemeenschappelijke voorzieningen.
b. aan bovengenoemde voorzieningen werkzaamheden te verrichten.
c. afvalstoffen die verstoppingen kunnen veroorzaken, zoals kattenbakkorrels, afgewerkte frituurvetten, bouw- en sloopafval, textiel, maandverband en dergelijke door de afvoeren te spoelen.
d. water uit wasmachines en andere apparaten te lozen op de balkonvloeren of in de hemelwaterafvoeren.
e. in de berging goederen op te slaan die hinder kunnen veroorzaken; te denken valt aan voedingsmiddelen die ongedierte aantrekken.

## Artikel 3 Gebruik privé-gedeelten

Onder privé-gedeelten verstaan we: de ruimten die u via appartementsrecht heeft verkregen en die niet behoren tot de gemeenschappelijke ruimten.

### 3.1 Gebruik balkon

Het is niet toegestaan om:
a. op een zodanige wijze stofdoeken, kleden of andere voorwerpen van textiel buiten de ramen of over de rand van de balkons uit te kloppen dat medebewoners hiervan last ondervinden.
b. zaken van welke aard dan ook, in het bijzonder televisieantennes en -schotels, aan de gevel, de kozijnen of anderszins op de balkons te plaatsen. Bloembakjes, mits geplaatst aan de binnenzijde van de balustrade, vormen hierop een uitzondering.
c. over meer dan de helft van de breedte van het balkon tuinmeubilair of andere ruimte-innemende zaken te zetten, aangezien de galerijen tevens een vluchtweg zijn naar het trappenhuis.
d. zonwering te plaatsen. Voor het type zonwering en de plaatsingseisen gelden de door het bestuur van VvE gestelde specificaties: de zonwering dient van het type 'screen' te zijn; uitklapbare zonweringen zullen derhalve niet worden goedgekeurd. De zonwering dient verder een gedekte kleur te hebben in de tinten beige of grijs, effen en zonder motief. Bij noodzakelijk gemeenschappelijk onderhoud zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van de zonwering.
e. te boren, schroeven of zagen in de verticale platen tussen de kozijnen, de zogenaamde koppelplaten.
f. te boren, schroeven of zagen in de balkonconstructie; dus niet in de vloer behorende bij uw appartement als in de vloer van de bovenburen. Beschadiging van de coating van de balkonvloer kan lekkages en betonrot veroorzaken.
g. etenswaren, peuken en dergelijke naar beneden te werpen.
h. vogels en andere dieren vanaf het balkon te voederen.

Vervolg *artikel 3. 1 Gebruik balkon*

*Het is niet toegestaan om:*

i. wasgoed aan de buitenzijde op te hangen; het ophangen van wasgoed dient te geschieden op een droogtoestel waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de balkonbalustrade.
j. vuurwerk af te steken vanaf het balkon.
k. te barbecueën op gas, hout, elektra of kolen; dit in verband met rook en stankoverlast en de brandveiligheid.
l. balkons van de buren te betreden; ingeval van werkzaamheden dient dit eerst bij de bewoner(s) te worden gemeld.
m. Tenslotte: het balkon dient als vluchtweg bij calamiteiten; in dat verband dient het balkon een vrije doortocht te bieden.

### 3.2 Gebruik berging

Het is niet toegestaan om:
a. olieproducten en/of ontplofbare en ontvlambare stoffen, butaan- of propaangas, benzine of soortgelijke producten te gebruiken voor verwarmings-, kook- en verlichtingsdoeleinden of deze producten in voorraad te hebben in berging of woonruimte.
b. de berging te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor ze in eerste instantie bedoeld is, namelijk als stalling voor fietsen, opslag van meubilair en gereedschap, kortom als bergplaats ten behoeve van bewoners.
c. in de berging elektrische apparaten aan te sluiten op de gemeenschappelijke elektra van het gebouw.

### 3.3 Gebruik appartement

Het is niet toegestaan om:
a. In het appartement -zonder vooraf verkregen toestemming van de VvE- wijzigingen van constructieve aard uit te voeren. Dit betreft in het bijzonder: het wijzigen van de indeling van het privé-qedeelte als daarmee betonnen (draag)muren, buitenmuren, woningscheidende muren en kozijnen zijn gemoeid.
b. Een verzoek om toestemming voor het aanbrengen van wijzigingen van constructieve aard in het privé-gedeelte dient schriftelijk, en vergezeld van een tekening, bij het bestuur van VvE te worden ingediend. Het bestuur van VvE is gerechtigd om vooraf, en op kosten van de aanvrager, bouwkundig advies in te winnen.

**Artikel 4 Overlast**

Onder overlast verstaan we: overmatig geluid veroorzaakt door werkzaamheden aan het appartement en het gebruik van elektrische apparaten, contactgeluiden, muziek, en geluiden van huisdieren.

### 4.2 Overlast door werkzaamheden aan appartementen en kantoren

a. Onder geluidsoverlast door werkzaamheden aan appartementen kan worden verstaan: geluid of trilling van boren, timmeren, hak- en breekwerk, elektrisch schuren, zagen, het plaatsen van keukens of badkamermeubilair, het leggen van vloeren e.d.
b. Werkzaamheden aan appartementen en kantoren mogen uitsluitend plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 20.00 uur en op zaterdag tussen 9.00 en 19.00 uur. Het is niet toegestaan op zon- en feestdagen[1]) enig geluid te maken dat voortkomt uit werkzaamheden aan het appartement.

### 4.3 Overlast door contactgeluiden en muziek

a. Elke bewoner dient steeds voor ogen te houden dat muziek, luid praten, dichtstaande deuren en andere geluiden hinderlijk zijn voor medebewoners.
b. In ieder geval dient op doordeweekse dagen tussen 22.00 en 08.00 uur en in het weekend tussen 22.00 en 09.00 uur een gepast geluidsniveau in acht te worden genomen.
c. Bij verblijf op de balkons dient geen geluid te worden voortgebracht. Zingen, het bespelen van een muziekinstrument en het gebruik van geluidsapparatuur is niet toegestaan.
d. Bij feestelijke aangelegenheden dient men vooraf de aangrenzende medebewoners (horizontaal en verticaal) in te lichten. Bij het verlaten van de woning en het flatgebouw dienen uw gasten een gepast geluidsniveau in acht te nemen.
e. Ter beperking van contactgeluiden - zoals van lopen en schuiven van meubilair - zijn harde vloerbedekkingen niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan de *Voorwaarden NEN-1070 en NEN-5070.*[2])
f. Tenslotte: u kunt contactgeluiden voorkomen door in huis zacht schoeisel te dragen, stukjes vilt onder stoelen en tafels te plakken en kinderen te laten spelen op een dik kleed.

### 4.4 Overlast door huisdieren

Huisdieren zijn slechts toegestaan indien deze geen overlast bezorgen aan medebewoners, zoals bij voorbeeld het blaffen van honden. Het is eveneens niet toegestaan huisdieren te taten verblijven of uit te laten in de gemeenschappelijke ruimten.

---

[1]) Nieuwjaarsdag, de Christelijke tweede Paas- en Pinksterdag, de beide Kerstdagen, de Hemelvaartsdag, de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd en de vijfde mei

[2]) Om aan de NEN-normen te voldoen is het noodzakelijk een aantal maatregelen te nemen. Met name bij harde vloerbedekking zoals parket en laminaat is het aanbrengen van een z.g. zwevende vloer vereist. Hierbij dient te worden benadrukt dat het aanbrengen van een zwevend parket op een laag van enkele mm isolatiemateriaal meestal niet aan de gestelde eisen voldoet. De vloer mag geen contact maken met de constructiewanden (e.e.a. in verband met geluidsoverdracht). Wanneer bij de aankoop van de woning al harde vloerbedekking aanwezig is dient u rekening te houden met de eisen van het huishoudelijk reglement.

## Artikel 5 Overige huisregels

Inzake uw verantwoordelijkheid ten aanzien van veiligheid, schade aan het gebouw, en met betrekking tot de aansprakelijkheid bij onderverhuur, gelden de volgende regels:

*Veiligheid*

a. iedere eigenaar en/of gebruiker van het gebouw dient de uiterste zorgvuldigheid te betrachten ten aanzien van het aan derden ter beschikking stellen van sleutels.
b. De toegang tot de gemeenschappelijke ruimten dient altijd in aanwezigheid van of met medeweten van de eigenaar te geschieden.
c. Aan derden mag geen toegang tot het gebouw worden verleend indien deze niet bekend is/zijn bij de bewoner.

*Schade aan het gebouw*

d. Het aan- en afvoeren van materialen bij verhuizingen en verbouwingen dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren. Vervuiling van de gemeenschappelijke ruimten moet worden schoongemaakt door de verantwoordelijke eigenaar.
e. Reparatie van beschadigingen aan het gebouw, bijvoorbeeld door het transport van materialen, alsook de kosten van schoonmaak komen voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar.
f. Het verplaatsen van grote hoeveelheden meubilair en andere huishoudelijke zaken (zoals bij verhuizingen) dient te gebeuren via de zij-ingang. De toegangsdeuren tot de hal zijn technisch niet geschikt om langdurig open te blijven staan; daarbij komt dat het lang openstaan van de deuren de veiligheid van bewoners niet ten goede komt.
g. Bij verhuizingen op doordeweekse dagen kunt u zich bij de slagboom melden bij de kantoorreceptie; deze zal u vervolgens tot het parkeerterrein toelaten. Verhuizingen op zaterdag dienen bij de VvE te worden gemeld, waarna de sleutel van de slagboom die toegang geeft tot de zij-ingang kan worden opgehaald.

*Onderverhuur*

h. Ten behoeve van het aanmelden van onderverhuur van de privé-gedeelten is een aanmeldingsformulier beschikbaar bij de VvE.
i. Zonder vooraf verkregen toestemming van de VvE is het niet toegestaan om de privé-gedeelten geheel of gedeeltelijk onder te verhuren.
j. Ingeval toestemming tot onderverhuur wordt verleend, dient de huurder zich door middel van ondertekening te conformeren aan de bepalingen in het Huishoudelijk Reglement.
k. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten een kamerverhuurbedrijf te vestigen, dan wel kamers te verhuren volgens een commercieel exploitatieconcept.

**Artikel 6 Slotbepalingen**

a. Indien tussen eigenaars onenigheid ontstaat over de uitvoering van de bepalingen van dit reglement, zal in eerste instantie het bestuur VvE bemiddelen. Bij blijvende onenigheid beslist de Algemene Ledenvergadering.
b. Klachten over (de uitvoering van de bepalingen van) dit reglement dienen schriftelijk bij het bestuur VvE te worden ingediend.
c. In alle gevallen waarin de Akte en/lof het Modelreglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Algemene Ledenvergadering.
d. Indien bepalingen uit het Huishoudelijk Reglement strijdig zijn met de bepalingen uit de Akte en/of het Modelreglement van Splitsing, dan prevaleren de bepalingen uit laatstgenoemd document.
e. Bij overtreding of niet-nakoming van een of meer bepalingen van de Akte en/of het Modelreglement van Splitsing en/of het Huishoudelijk Reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, treedt artikel 29 van het Modelreglement van Splitsing (gedateerd januari 1992) in werking. Bij toepassing van artikel 29 wordt een boete van € 25.000 (zegge: vijf en twintig duizend euro) per gebeurtenis opgelegd.

**Aldus vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering op 5 oktober 2015.**

**(voorzitter)**

**(secretaris)**

VvE - Van Weerden Poelmanlaan 2-204 - Utrecht



## Tips bij verbouwingen

**Verbouwen hoort bij het bewonen van je huis; het maakt je appartement tot je eigen ruimte.**

**Het wonen in een grote flat met zo'n honderd andere appartementen maakt dat verbouwen niet alleen jezelf maar ook héél véél mensen deelgenoot maakt.**

**Daarom een aantal tips:**

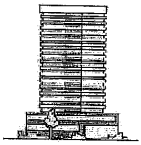
1. **Houd je aan de tijden die we met elkaar hebben afgesproken in het Huishoudelijk Reglement.**
2. **Meld je plannen aan alle bewoners van je etage én de etages onder en boven de jouwe.**
3. **Laat altijd bij je meldingen weten wie je bent, waar je woont en hoe je bent te bereiken.**
4. **Hang een bericht op in beide liften, waarin je bij benadering aangeeft wanneer en wat voor je overlast gaat bezorgen.**
5. **Overleg met Taflan, de huismeester.**
6. **Kleine hoeveelheden kun je zelf –goed verpakt- in de containers gooien die aan de overkant van de laan (bij de kantoren) staan.**
7. **Heb je veel bouwafval, huur dan een container. Je kunt hem tijdelijk plaatsen op de parkeerplaats vlak bij de fietsingang.**

**Wil je de show stelen?**

A. **Geef na de verbouwing een –kleine- housewarmingparty voor je naaste buren.**
B. **Meld aan alle andere bewoners dat het gedaan is met de 'overlast'.**

Deze mededeling wordt gemaakt door het bestuur van de VVE van de Van Weerden Poelmanlaan 2-204 te Utrecht en is voor alle bewoners.
Voor meer informatie kunt u ons bereiken op: vve.vwp@gmail.com
versie 3 20150406

VvE - Van Weerden Poelmanlaan 2-204 - Utrecht



## Tips en regels bij verhuizen

**Overleg ruim voor de verhuizing met de huismeester; hij heeft veel tips over verhuizen. Zo kunt u bij hem een sleutel van de slagboom van het parkeerterrein naast de zij-ingang lenen.** (In geval van nood: de bestuursleden van de VvE heeft ook zo'n sleutel.)

**_ _ , heeft een kantoor in de lifthal van de kelder, is op werkdagen van 8:00 - 12:00 in het gebouw en is dan bereikbaar op '**

**Meld datum en (streef-)tijd van uw verhuizing ruimschoots aan uw medebewoners door in beide liften een briefje op te hangen; vermeld óók uw naam en huisnummer.**

**Verhuizen en grote spullen aan- en afvoeren uitsluitend via de zij-ingang.**
(De deuren in entreehal op de begane grond zijn door de drangers niet geschikt om open te laten staan. Er is geen bufferruimte en geen plaats voor een verhuiswagen. En dáár verhuizen is hinderlijk voor de andere bewoners en bezoekers.)

**De buitendeur in de hal bij de zij-ingang kan opengezet worden (vraag de huismeester). Dat mag alleen als er toezicht is om ongewenste gasten buiten te houden.**

**In de hal bij de zij-ingang in de kelder (dus niet in de hal bij de lift!) is een ruime 'bufferruimte' waar de verhuisspullen tijdelijk (overdag) kunnen worden neergezet. Uw verhuizers zullen u dankbaar zijn!**

**In die hal staan ook twee winkelwagentjes voor het vervoer van zwaardere dingen; zet ze na gebruik weer terug voor de volgende gebruiker.**

**Op de parkeerplaats bij de zij-ingang is veel ruimte voor een verhuiswagen, zonder anderen te hinderen.**

**Geef via onderstaande e-mailadres de nieuwe naam voor het bellenbord door.**
(De bord wordt aan het einde van het jaar aangepast, vanwege de lastige werking van de apparatuur.)

---

### Uit het Huishoudelijk Reglement

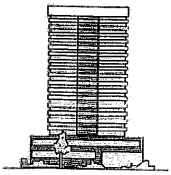
A. Het aan- en afvoeren van materialen dient met de nodige voorzichtigheid te gebeuren. Vervuiling van de hal en alle andere gemeenschappelijke ruimten moeten worden opgeruimd en schoongemaakt worden door de verantwoordelijke eigenaar.

B. Reparatie en beschadigingen aan het gebouw, bijvoorbeeld door het transport van materialen, en/of de kosten van schoonmaak komen voor rekening van de verantwoordelijke eigenaar.

C. Verhuizen (en het ten allen tijde verplaatsen van grote hoeveelheden huishoudelijke spullen) dient plaats te vinden via de achterdeur, daar dit de minste overlast veroorzaakt voor de medebewoners. Een toegangsleutel is bij de huismeester verkrijgbaar opdat met de auto tot de achteringang gereden kan worden.

Deze mededeling wordt gemaakt door het bestuur van de VVE van de Van Weerden Poelmanlaan 2-204 te Utrecht en is voor alle bewoners.
Voor meer informatie kunt u ons bereiken op: vve.vwp@gmail.com
versie 3 20150406

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com



**VVE WEERDEN POELMANLAAN**

**Verslag van de 24e Algemene Ledenvergadering van 8 oktober 2018**

Aanwezig de leden:

Machtigingen van de leden: C

Permanente machtigingen van de leden:

Gasten:

**1. Opening en mededelingen**

(voorzitter) opent de vergadering. Speciaal welkom aan van Huurdersvereniging

**2. Vaststelling aantal stemmen**

Het quorum bedraagt 66.64%, de vergadering kan rechtsgeldige besluiten nemen.

**3. Vaststellen verslag van de vergadering van 02-10-2017**

Het verslag van 02-10-2017 wordt ongewijzigd goedgekeurd

**4. Bestuurlijk jaarverslag 2017-2018**

(secretaris) licht de bestuurlijke activiteiten van het afgelopen jaar middels een PowerPoint presentatie toe. Een kopie van de PowerPoint staat op de website.

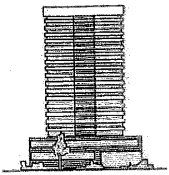
**5.Vernieuwing dak**

hebben offerte uitgebracht voor het vervangen van het dak van ons flatgebouw na een uitgebreide selectieperiode uitgevoerd door het bestuur met advies van Vebidak. Alle partijen zijn ook op locatie geweest voor inspectie, alvorens offerte uit te brengen.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com

t.v. VVE WEERDEN POELMANLAAN



De offertevergelijking ziet er als volgt uit:

**Offertevergelijking Dakbedekking**

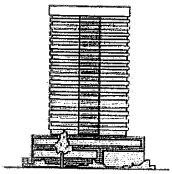
| | | | | | | (claimt 50 jaar levensduur) | sloopwerken |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| complete dak vervangen inclusief isolatiepakket met bewezen levensduur ca 25 jaar; dakrail blijft zoals nu | ex btw | € 112.750 | A | € 122.680 | E | € 119.800 K | |
| | incl btw | € 136.428 | B | € 148.443 | F | € 144.958 L | |
| complete dak vervangen inclusief isolatiepakket; als dakrail al verwijderd is | ex btw | € 107.900 | C | € 109.060 | G | geen opgave | geen opgave |
| | incl btw | € 130.559 | D | € 131.963 | H | | |
| kosten verwijderen dakrail | ex btw | geen opgave | | € 6.985 | I | | € 10.975M |
| | incl btw | | | € 8.452 | J | | € 13.280N |
| totaal dak + verwijderen dakrail | incl btw | € 143.839 | D+N | € 140.414 | H+J | | |
| idem met toplaag 446 dik 4mm met bewezen levensduur >40 jaar + € 6.600 (Q) | ex btw | € 114.500 | C+Q | | | | |
| | incl btw | € 138.545 | | | | | |

, is geen dakdekker maar een sloper en staat in het overzicht omdat i geen mogelijkheden kon bieden voor het verwijderen van attributen van het dak, waaronder de dakrails.

GR zitten financieel gezien erg dicht bij elkaar. heeft aangegeven bij gunning als hoofdaannemer te fungeren, hiermee zijn zij een partij die zowel de dakrail kan verwijderen als het complete dak vervangen. i heeft na een goede presentatie aan het bestuur ook het volste vertrouwen, daarnaast scoort dit bedrijf goed op financiële kredietwaardigheid. Voordat stemming over keuze voor een partij plaatsvindt, meldt de voorzitter dat i heeft aangegeven geen akkoord te kunnen geven op dit onderwerp omdat er geen offertes gepubliceerd waren, waarvan akte. ET166 vraagt instemming met vervanging van het dak door met de informatie dat het bedrag van €140.414 meer is dan in het MJOP staat begroot en dat het bedrijf in ieder geval de komende zes maanden al vol zit maar dat het project wel afgerond kan worden voor de bouwvak van 2019.

(LK142) vraagt wanneer de dakrail eraf gaat, ook de kraan verwijderd wordt? ET166 bevestigt dit. Tevens vraagt LK142 of het klopt dat het sloopwerk maar tweeduizend euro oplevert, want het is wel veel massa. ET166 geeft aan dat i een uitgebreide offerte gemaakt heeft, ook i heeft dit gedaan – dit bedrag lijkt reëel. LK142 geeft verder nog de voorkeur aan alle losse objecten te verwijderen, ET166 zegt dat dit bijvoorbeeld ook aangaf. heeft aangegeven bij gunning als één partij met één overeenkomst te handelen.

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com



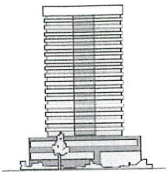
**VVE WEERDEN POELMANLAAN**

ML202) vraagt naar de isolatie. ET166 licht toe: drie partijen hebben elk meerdere insnijdingen gemaakt. Één van hen zei dat de isolatiewaarde vandaag waarschijnlijk 0.0 is. Specifiek in de offerteopgaaf staat nu een PIR isolatielaag van 80mm en 460 K14 opgegeven, de offerte ligt ter inzage.

(WP110) vraagt of het bestuur de partijen ook een tegenbod heeft laten doen. ET166 zegt dat dit overwogen is en dat we dit meenemen na de ALV. Echter geeft hij wel aan terughoudend te zijn: de partijen hebben veel werk, onze VvE staat waarschijnlijk onderaan de lijst. WP110 vraagt ook of we, gezien de oppervlakte van het dak en de aanstaande werkzaamheden, ook andere functies voor het dak zouden kunnen toebedelen? ET166 geeft aan dat dit de vorige twee ALV's uitgebreid aan de orde is gekomen, m.n. over zonnepanelen is uitgebreid gesproken over de haalbaarheid, zekerheid, opbrengst etc. Beide ALV's is dit afgestemd. ET stelt een commissie voor, maar WP benadrukt dat hij meer zoiets zoekt voor over tien jaar.
De levensduur is volgens (LH50) best kort. ET geeft aan dat alle partijen tien jaar garantie/levensduur geven maar dat in de praktijk wordt uitgegaan van 20-25 jaar. Het zal aan de bitumen niet liggen, de partij en vakkennis tellen des te meer.
ET brengt drie opties in stemming: D+N van , H en J van en
Geen van de leden kiest voor geen van de leden stemt tegen
stemt volgens haar steminstructie voor geen van alle opties. Aangezien de vervanging op zich niet ter discussie staat (dit is vorig jaar al besproken en dit agendapunt gaat over de keuze voor een leverancier) wordt dit formeel gezien als een onthouding. Het voorstel de opdracht te gunnen is hiermee aangenomen met 100% van de stemmen. Zie het stemoverzicht op de website.

**6. Financiën door**
De balans (zie financieel verslag) vertoont geen bijzonderheden. Met de kas is het bestuur gestopt, bonnetjes gaan nu naar . Bij de passiva valt op dat niet alle bedragen voor 30 juni betaald zijn, er zijn diverse doorlopende kosten zoals elektriciteit en water. Nog te betalen kosten staan op pagina dertien gespecificeerd. Bij exploitatiekosten vallen de beheer- en bestuurskosten fors lager uit: het bestuur is terughoudend geweest, bovendien is HR182) geëmigreerd naar Portugal.
De hogere kosten aan de CV installatie zijn te verklaren aan een nieuw moederbord dat geïnstalleerd is wat de combinatie tussen druk en temperatuur regelt voor onze verwarmingen. Dit omvatte o.a. rond de tien uur programmeren. De bijdrage aan lijkt veel lager maar dit komt omdat het bestuur heeft bedongen dat er twee keer geen indexering plaatsvindt. Dit is hoe het nieuwe jaarbedrag gecalculeerd heeft.
Onder diversen valt onder andere de bewonersborrel en de nieuwe recorder (zie bestuurlijk jaarverslag).
Bij de lift is het vermeldenswaardig dat gebruikersfouten (zoals de liftdeur tegenhouden) niet onder het onderhoudscontract vallen. Het bestuur verwelkomt het idee van (TdG168) om hier in een volgende nieuwsbrief aandacht aan te besteden.
De kascommissie (LK142) spreekt waardering uit voor het bestuur en : de financiële zaken zijn prima op orde. De bestuursleden hebben geen bankpasjes of overschrijvingsformulieren van de VvE rekeningen en kunnen daardoor ook geen geld opnemen of frauderen. Echter is er, in

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com



E WEERDEN POELMANLAAN

theorie, kans op verduistering van geld door het administratiekantoor. Daarom is ook direct al besloten om bij elk maandelijks overzicht ook het afschrift van de banksaldi van dat moment bij te voegen. Er wordt decharge verleend en ET166 spreekt namens het bestuur zijn dank uit aan de kascommissie en ; ( heeft nu twee jaar zitting genomen in de kascommissie en heeft aangegeven plaats te willen maken voor een nieuwe kandidaat (MM66) meldt zich aan, LK142 en (AB50) blijven dit jaar lid.

Bij de begroting stelt het bestuur voor de bijdrage met twee procent te verhogen. Er heeft de afgelopen vijf jaar geen verhoging plaatsgevonden maar de facturen van leveranciers zijn wel steeds circa twee procent verhoogd, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de liften en de cv installatie en de schoonmaakkosten. De voorgestelde verhoging heeft geen betrekking op de projecten dakvernieuwing en vernieuwing interieur. ET166 licht de bedragen per breukdeel toe waarna de stemming plaatsvindt nadat aangegeven is wat de steminstructie van is, zij zijn akkoord. Geen van de leden is tegen verhoging van de servicekosten met twee procent en niemand onthoudt zich van stemming. Dit betekent dat het voorstel met 100% van de stemmen is aangenomen. Zie het stemoverzicht op de website.

**7. Crowdfunding**

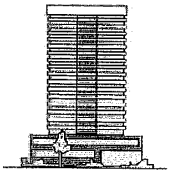
ET licht het plan voor crowfunding nader toe. De vernieuwing van het dak zal rond de €140.000 gaan kosten, ook de vernieuwing van het interieur gaat meer dan een ton kosten. De VvE heeft een aardige reserve maar niet genoeg voor beide projecten. Uitstel m.b.t. het dak is niet wenselijk omdat er regelmatig klachten over lekkage zijn maar voor het interieur dient ook een oplossing te komen, het bestuur krijgt hier steeds vaker vragen over van leden. Verschillende opties van het verspreide document worden doorgenomen. Met vervanging van het interieur zou direct gestart kunnen worden, de vernieuwing van het dak kan niet eerder dan april 2019 starten dus voor die tijd hoeft daar ook niet voor betaald te worden.

. (FvE172) heeft een opmerking. Al jaren staan het dak en het interieur in het MJOP. Echter heeft altijd gepland gestaan het interieur later te doen. Vorig jaar is hier een vraag over gesteld en genotuleerd dat er geen geld uitgegeven wordt dat er nog niet is. Hij signaleert nu een crowdfunding voor beide projecten. Waarom wordt dan nu voor crowdfunding gekozen? ET166 licht toe: de interieurcommissie is al een jaar bezig, we hebben nu geldige offertes en hebben gezocht naar een oplossing om beide projecten in één keer aan te pakken. Bovendien is de mogelijkheid van crowdfunding een nieuw idee en de vergadering beslist. FvE172 geeft voor de duidelijkheid nog een keer aan dat hij het pas geld uit wil geven zodra het er is, waarvan akte. ET166 vervolgt: er is hier sprake van een liquiditeitsprobleem, geen solvabiliteitsprobleem. In 2015 is bijvoorbeeld het standleidingproject naar voren gehaald (wat voor 2019 stond). Dit vermogen is dus gebruikt en feitelijk is hiermee geschoven met drie grote bedragen.

(MK148) wil graag weten of de lening, zoals in deze crowdfunding bedoeld, ook ingezet kan worden voor andere projecten, bijvoorbeeld voor het vervangen van liftdeuren mochten deze onverhoopt vervangen moeten worden. ET166 antwoordt hierop dat bijvoorbeeld de periode van uitlenen verlengd kan worden echter geeft aan dat het beter is een einddatum te noemen zoals boekjaar 2021. (DG114) vraagt zich af wat er

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com





gebeurd bij verhuizing. ET166 geeft aan dat de overeenkomst dan gewoon blijft gelden.
LK142 is voorstander van deze manier van financieren. Bovendien betreft het hier feitelijk noodzakelijk onderhoud. Omdat direct met vervanging van het interieur aangevangen kan worden, kan dit uit eigen middelen betaald worden. Dit betekent dat de crowdfunding feitelijk voor het dak ingezet wordt.
HH122) wil graag weten wat er gebeurd als één van de twee projecten niet doorgaat maar ET166 acht de kans hierop klein en geeft bovendien aan dat als de crowdfunding er niet komt we sowieso maar één van de twee projecten kunnen doen.
ML202 geeft nog aan dat het dak toch voorrang zou krijgen. De notulen van vorig jaar worden er op nageslagen maar kort gezegd komt het er op neer dat de uitvoering van het dak zeker niet voor komende winter zal kunnen starten.
FvE172 wil graag dat er gekeken wordt naar een derde optie, namelijk een soort noodoplossing waarbij het interieur deels opgelapt wordt maar ET166 geeft aan dat de crowdfunding dit juist moet oplossen. Het is een veilig financiering en beide projecten kunnen dan doorgang vinden.
MM66 vindt het te snel gaan maar ET166 ziet geen probleem een ton bij elkaar te krijgen.
K196) wil vóór stemmen als er duidelijkheid is. En dat is wat hem betreft een constructie dat als het geld er niet is, toch eerst het dak gedaan wordt dus als de crowdfunding niet rondkomt het dak toch als eerste gedaan wordt.
TdG168 wil een financiële basis hebben die te verantwoorden is, haar vraag is of het bestuur daartoe een periode aan kan geven wanneer het geld precies uitgeleend wordt.
FvE172 stelt: wat als de ALV tegen crowdfunding stemt, wat zou dan het afbreukrisico zijn? Volgens ET166 is er veel geld, tijd en energie gestoken in beide projecten en verliezen offertes hun geldigheid. FvE172 geeft hierop zijn mening voor een conservatieve boekhouding te zijn, volledig risicoloos voor de VvE. Met name het dak vindt hij essentieel om aan te pakken.
ET166 vervolgt. De totale investering moet €275.000 zijn en gestreefd wordt naar invulling van de crowdfunding voor december 2018. Na een korte schorsing van de vergadering wordt de volgende tekst ter stemming voorgelegd:

"De totaalinvestering van circa €270.000 moet gedekt zijn alvorens de opdracht voor het interieuronderhoud wordt gegeven. Gestreefd wordt naar invulling van de crowdfunding voor 1 december 2018.

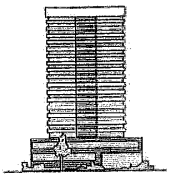
Eigenmiddelen per 1 oktober 2018 circa €130.000, crowdfunding circa €140.000"

ET geeft de mening van aan alvorens tot stemming over te gaan: "Crowdfunding niet akkoord. Lening mag enkel worden aangegaan voor onderhoud en niet voor verbetering/verfraaiing"

De stemming verloopt als volgt:
Tegen zijn FvE172 en HH122 en er zijn geen onthoudingen van stemming.
Dit betekent dat dit voorstel is aangenomen met 60.32% van de stemmen. Zie het stemoverzicht op de website.

**8. Interieur**
De leden hebben hun voorkeur op de 14e verdieping aan kunnen geven met behulp van samples van

Vereniging van Eigenaars Van Weerden Poelmanlaan 2-204
Postbus 40406
3504 AE Utrecht
VvE.VWP@gmail.com



vloerbedekking, deurkleur en wandbekleding. Aantekening hierbij is wel dat veel huurders ook hun voorkeur hebben opgegeven. Gekozen kon worden uit:

- Rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren
- Donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten
- Lichtblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten

Uit deze drie opties legt het bestuur de twee meest gekozen opties voor aan de vergadering om een keuze uit te maken:

- Rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren
- Donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten
  Hierbij wordt opgemerkt dat het schilderen van de voordeuren en meterkastdeuren circa 13.000 euro meerkosten betekent.

De volgende leden stemmen voor de variant rode vloerbedekking met grijs te schilderen deuren:
42, 50, 58, 66, 114, 142, 164, 166, 168, 180, 184, 196, 202

De volgende leden stemmen voor de variant donkerblauwe vloerbedekking en de deuren onveranderd laten: 20, 52, 64, 122, 146, 148, 172.

Dit betekent dat een meerderheid van de aanwezige leden heeft gekozen voor de variant rode vloerbedekking met grijze deuren. geeft in haar email (die pas enkele uren voor aanvang van de ALV gestuurd werd) aan op basis van de beschikbare stukken geen beslissing te kunnen nemen en "derhalve niet akkoord" is. Het bestuur vat dit op als een onthouding, aangezien de uitgave op zich in het MJOP is opgenomen en dus geen akkoord behoeft. Dit agendapunt gaat over een keuze tussen de twee meest gekozen opties.

**9. Samenstelling bestuur**
(182) en (146) nemen afscheid en het bestuur verwelkomt
ı (64) en 148).

**10. Rondvraag**
neemt het woord. . heeft de portfolio var gekocht al blijft
el betrokken bij het asset management. Er is een huurder voor ongeveer 1000m2 gevonden voor de eerste etage van het kantorengedeelte echter wil zij wel een eigen ingang. Dit zou betekenen dat er een trap aan de buitenzijde van het gebouw gerealiseerd wordt, wat ı middels een artist impression laat zien. In overleg met onze VvE volgt nog een nieuwe vergadering om over dit onderwerp te stemmen.

(AD52) stelt voor dat bewoners niet langer dan drie maanden zouden moeten wachten op reparatie van de draai-/kiepramen. ET166 geeft aan dat het probleem van zijn huurder bij het bestuur bekend is en dat er nader overleg volgt.

MM66 vraagt of we volgend jaar een half uurtje eerder kunnen beginnen omdat de vergadering nu flink uitgelopen is, het bestuur noteert dit.

: (PL58) brengt zijn complimenten uit voor de werkzaamheden die het bestuur dit jaar heeft verricht, waarop de vergadering met applaus reageert.

ET166 sluit de vergadering.

**Sabina de Jong**

**Van:**
**Verzonden:** woensdag 13 februari 2019 17:02
**Aan:** Sabina de Jong
**Onderwerp:** RE: opvragen VVE opgave Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht / ons dossier 18.0658

Geachte mevrouw De Jong,

Het complex bestaat uit 2 verdiepingen met kantoren/bedrijfsruimten, en 17 verdiepingen met woningen.

De woning ligt op de 13e woonlaag en op de 15e verdieping van het complex.

Met vriendelijke groet,

*Administratie & Advies*

# Bijlage

43844_kostenoverzicht_1.pdf

SDJ/18.0658.01

**Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht**

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

| | |
|---|---|
| veiling honorarium notaris: | € 4.598,00 (inclusief 21% BTW) |
| kadastrale rechten recherches: | € 266,20 (inclusief 21% BTW) |
| kadastraal tarief inschrijving akte: | € 137,50 (onbelast) |
| overdrachtsbelasting: | 2% (over heffingsgrondslag) |
| achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren: | € 3.142,26 |
| kosten eventuele ontruiming door deurwaarder: | p.m. |
| kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding: | € 500,00 (geschat) |
| diversen: | p.m. |

***Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.***

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43844.pdf

**RoX Legal B.V.**

**RvH/SDJ/18.0658.01**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**
**(veilingdatum: 18 maart 2019)**

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **Utrecht** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, veertien februari tweeduizend negentien, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX Legal B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op achttien maart tweeduizend negentien vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft de volgende registergoederen:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **80**, omvattende:*
   a. *het tweeënzestig / negenduizendste (62/9000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond, omvattende kantoorruimten, éénhonderd twee woningen, bergingen en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Utrecht aan den Beneluxlaan 2 tot en met 6 (even) en de Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1186, groot negentien aren en zes centiaren (19a 6 ca); en*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **3527 KS Utrecht**,*
2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **158**, omvattende:*
   a. *het drie / negenduizendste (3/9000ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.a genoemde gemeenschap; en*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen aan de Van Weerden Poelmanlaan, plaatselijk ongenummerd,*

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

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

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

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

1. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
   *complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **80**, omvattende:*
   a. *het tweeënzestig / negenduizendste (62/9000ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond, omvattende kantoorruimten, éénhonderd twee woningen, bergingen en verder aan- en toebehoren, staande en gelegen te Utrecht aan den Beneluxlaan 2 tot en met 6 (even) en de Van Weerden Poelmanlaan 2 tot en met 204 (even), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummer 1186, groot negentien aren en zes centiaren (19a 6 ca);*
   b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de vijftiende verdieping, plaatselijk bekend **Van Weerden Poelmanlaan 154** te **3527 KS Utrecht**,*

2. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **S**,*
*complexaanduiding **1958-A**, appartementsindex **158**, omvattende:*
a. *het drie / negenduizendste (3/9000ste) onverdeeld aandeel in de onder sub 1.a genoemde gemeenschap; en*
b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, gelegen aan de Van Weerden Poelmanlaan, plaatselijk ongenummerd,*

sub 1. en 2. hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op achttien maart tweeduizend negentien in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.
Tot en met drie maart tweeduizend negentien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

**Aanvulling begrippen**:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotaris*:
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 ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijke 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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

**Aanvulling voorwaarden**:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag

wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en

b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

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

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

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

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop

de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet

- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De

Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.

12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in

ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt

voldaan, kan Verkoper naar keuze:

i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

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

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

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

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Beneluxlaan 2 tot en met 6 en van Weerden Poelmanlaan 2 tot*

*en met 204 te Utrecht*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zesentwintig april tweeduizend negentien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

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

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

**Objectinformatie**

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als

zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: in gebruik bij debiteur en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

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

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>
Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden.
Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in een akte van levering op twintig februari tweeduizend achttien verleden voor mr. J.W. van Zaane, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig februari tweeduizend achttien in

register Hypotheken 4, deel 72637, nummer 107, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"***LASTEN EN BEPERKINGEN***

*Koper heeft bij het koopcontract de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard, waarbij te dezen wordt verwezen naar:*

- *gemelde titel van eigendomsverkrijging, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:*

  *(begin aangehaalde tekst)*

  *"Voor bekend erfdienstbaarheden verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering ten titel van koop op zestien juni tweeduizend en drie verleden voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op zeventien juni tweeduizend en drie in deel 12997 nummer 188, in welke akte onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*

  *Ter uitvoering van hetgeen partijen overeen zijn gekomen terzake van de ontsluiting van het verkochte naar de openbare weg, vestigen partijen ten laste van het aan ING en verkoper gezamenlijk als erfpachter toebehorende perceel grond kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie S nummer 1762 als dienend erf en ten behoeve van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S nummers 1958 A-4 tot en met A-207 als heersend erf, de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende in-en uitrit om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Van Weerden Poelmanlaan te Utrecht) onder de volgende bepalingen:*

  *a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*

  *b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*

  *c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en stapvoets worden gereden met rijwielen en motorvoertuigen over de daartoe bestemde paden en wegen;*

  *d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*

  *e. de eigenaren van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de eigenaren en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*

  *f. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad en de weg komen voor rekening van de eigenaren van het dienend erf ieder voor*

*een gelijk deel."*
*Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden*
*Voor zover nodig en nog niet gevestigd wordt bij de akten van levering betreffende de overige appartementsrechten in onderhavig project een gelijke erfdienstbaarheid gevestigd. Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheid treedt voor ieder van de tot voormeld project behorende tweehonderd vier (204) appartementsrechten in werking zodra het betreffende appartementsrecht door verkoper (Amvest Woningen-Nova B.V.) is overgedragen."*
*Enzovoorts*
***"OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN MET DERDENWERKING***
*Voor bekende bijzondere bepalingen verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in een akte van levering op twintig januari negentienhonderd zesenzestig verleden voor notaris P.Th. Tjabbes te Utrecht, bij afschrift overgeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op achtentwintig januari negentienhonderd zesenzestig in deel 1880 nummer 125, waarin onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld:*
*Vervolgens verklaarden de comparanten, dat deze overeenkomst van verkoop en koop tussen partijen is aangegaan met inachtneming van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van Bouwterrein en Industrieterrein der gemeente Utrecht (Algemene Verkoopsvoorwaarden 1956), zoals die zijn vermeld in het Gemeenteblad van Utrecht van negentienhonderd zes en vijftig nummer 97 en zijn opgenomen in een geschrift dat door de secretaris der gemeente Utrecht aan Meester F.A. Gutteling, destijds notaris te Utrecht, in bewaring is gegeven, blijkens een akte van bewaargeving op drie december negentienhonderd zes en vijftig voor diezelfde notaris verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht op tien december negentienhonderd zes en vijftig, in deel 1564 nummer 37, aangevuld met de bijzondere bepalingen:*
*de koopster en haar opvolgers in de eigendom van het verkochte terrein verplichten zich tegenover de Gemeente tot medewerking aan de ontpoldering van dit terrein, zodra Burgemeester en Wethouders dit wenselijk achten, met dien verstande, dat de daaraan verbonden kosten wegens afkoop van polderlasten en dergelijke voor rekening van de Gemeente komen.*
*De vorenbedoelde Algemene Verkoopsvoorwaarden worden geacht in deze akte woordelijk te zijn opgenomen.*
*In bedoelde algemene voorwaarden is opgenomen:*
*Artikel 6.*
*De koper moet het gekochte, voorzover dit grenst aan de openbare straat of aan gemeentegrond, op zijn kosten behoorlijk afscheiden en afgescheiden houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders; de afscheiding moet geheel op het gekochte worden geplaatst.*
*Artikel 7.*

*Op grond, welke niet wordt bebouwd, moet uiterlijk op het afgeven van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde verklaring door en voor rekening van de koper zijn opgehoogd tot dertig centimeter (0,30 m) onder de kruin van de straat.*

*Artikel 8.*

*De versnijdingen van de op het verkochte op te richten bouwwerken moeten, voorzover deze langs de scheidingen van het gekochte terrein worden geplaatst, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders worden gelegd; voorzover langs de openbare straat wordt gebouwd, mogen de versnijdingen in gemeentegrond worden gelegd.*

*Artikel 9.*

*De koper moet zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsborden en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent de plaats wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.*

*Artikel 10.*

*De gemeente zal aan de koper gelegenheid geven tot het maken van aansluitingen op gemeenteriolen en op gas-, water- en elektrische leidingen, met dien verstande, dat de kosten, verbonden aan de te maken aansluitingen, voor rekening van de koper komen; de vergunningen voor het maken van de aansluitingen zullen worden verleend met inachtneming van de toepasselijke verordeningen en gebruikelijke voorwaarden.*

*Artikel 11.*

1. *Voor het geval de koper binnen de gestelde termijn niet heeft nagekomen de in het tweede lid van artikel 5 aan hem opgelegde verplichtingen, behoudt de gemeente zich het recht voor het verkochte terug te nemen tegen teruggave van de oorspronkelijke koopprijs, zonder vergoeding van kosten, van welke aard ook, onverminderd haar bevoegdheid om de boete, bedoeld in artikel 12, op te leggen. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de koper.*
2. *Indien zich op het tijdstip, waarop de grond weder in eigendom aan de gemeente overgaat, opstallen in of op de grond bevinden, welke deel uitmaken van de in aanbouw zijnde gebouwen, zullen deze door de gemeente worden overgenomen tegen taxatiewaarde. Deze wordt vastgesteld door drie deskundigen, van wie één te benoemen door Burgemeester en Wethouders, één door de koper en de derde door deze beide deskundigen tezamen, of bij gebreke aan overeenstemming tussen beiden binnen twee maanden na hun benoeming, op verzoek van een van hen beiden door de Kantonrechter te Utrecht. Bij niet-benoeming binnen drie maanden na de dagtekening van de kennisgeving, dat de*

*gemeente van haar in het eerste lid omschreven recht gebruik wenst te maken, van één door partijen te benoemen deskundige zal deze op verzoek van de andere partij door de Kantonrechter worden aangewezen. Aan de waardebepalingen door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.*

*Artikel 12.*

1. *Burgemeester en Wethouders kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het in dit besluit bepaalde een boete opleggen van f 100.000,--, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming der voorwaarden te eisen dan wel gebruik te maken van haar bevoegdheid, omschreven in artikel 11.*
2. *De boete wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist; de boete moet worden betaald binnen een maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.*
3. *Onverminderd het in voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met deze voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.*

*Artikel 13.*

*Bij elke vervreemding van het verkochte moeten de verkoopsvoorwaarden, genoemd in de artikelen 6 tot en met 10, 12 tot en met 14 en 16, vierde lid, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte, door de nalatige vervreemder, van een door het enkele feit van de overtreding aan de gemeente verschuldigde boete ten bedrage van maximaal eenhonderdduizend gulden ( f 100.000,--), zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*

*Burgemeester en Wethouders kunnen toestaan, dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken.*

*Artikel 14.*

*Indien het terrein door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de uit de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

*Artikel 16.*

*Enzovoort*

4. *De koper mag op het gekochte industrieterrein geen inrichting, waarop de Hinderwet van toepassing is, vestigen dan met bijzondere toestemming van Burgemeester en Wethouders; zij kunnen aan die toestemming zodanige voorwaarden verbinden als zij ter voorkoming van*

*hinder voor de omgeving nodig achten."*

***OPSTALRECHT/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN***

*Voor bepalingen ten aanzien van een gevestigd opstalrecht en een kwalitatieve verplichting verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van opheffing splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting op negentien mei tweeduizend en drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheken 4 te Utrecht op twintig mei tweeduizend en drie in deel 12987 nummer 129, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatieapparatuur en/of (licht)reclames.*

*Daartoe verkrijgt en aanvaardt AMVEST Woningen-Nova B.V. bij deze een opstalrecht met de rechten uit hoofde van een kwalitatieve verplichting.*

*De inhoud van deze rechten is als volgt:*

1. *AMVEST Woningen-Nova B.V. en de vennootschappen waarmee zij in een concern is gelieerd, zullen het recht hebben, zonder enige tegenprestatie aan de vereniging van eigenaars en/of de eigenaren van de appartementsrechten verschuldigd te zijn of te worden, om op/aan het gebouw telecommunicatieapparatuur en/of (licht)reclames en de benodigde kabels en andere relevante voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) onderhouden en te (doen) repareren en vernieuwen, zulks voor rekening en risico van voormelde vennootschappen. De vereniging van eigenaars en de eigenaars van de appartementsrechten dienen dit te dulden.*
2. *Voormelde rechten zullen voortduren zolang het gebouw bestaat.*
3. *Voormelde vennootschappen kunnen vorenstaande rechten te allen tijde door afstand beëindigen.*
4. *Voormelde vennootschappen en de derden aan wie het recht tot plaatsing van voormelde objecten door deze vennootschappen is verleend hebben te allen tijde het recht om het gebouw en het dak van het gebouw te (doen) betreden voor het verrichten van alle noodzakelijke werkzaamheden in verband met voormelde apparatuur, installaties en andere relevante voorzieningen."*

*(einde aangehaalde tekst)*

- *voormelde akte houdende proces-verbaal van verbetering van voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin het navolgende woordelijk staat vermeld:*

*(begin aangehaalde tekst)*

*"In een akte houdende Opheffing Splitsing, Hersplitsing, Verdeling en het aangaan van een Kwalitatieve Verplichting op negentien mei tweeduizend drie voor notaris mr. L.C. Klein te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op twintig mei tweeduizend drie in deel 12987 nummer 129 in register 4, is door een kennelijk misslag op pagina 29 (onder OPSTALRECHT MET RECHTEN UIT HOOFDE VAN EEN KWALITATIEVE VERPLICHTING) abusievelijk de navolgende tekst vermeld:*
*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatie-apparatuur en/of (licht)reclames.*
*Dit is onjuist en moet zijn:*
*Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, dat partijen bij deze een opstalrecht ten behoeve van AMVEST Woningen-Nova B.V., vestigen met een kwalitatieve verplichting, ten laste van alle appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S complexaanduiding 1958 A appartementsindices 1 tot en met 207, om op het boven de woningen gelegen dak van het gebouw en/of op of tegen de dakopbouw – tegen vergoeding – ruimten ter beschikking te stellen aan derden voor het daarop plaatsen van telecommunicatie-apparatuur en/of (licht)reclames."*
*(einde aangehaalde tekst)"*

2) het bepaalde in de akte van opheffing splitsing, hersplitsing, verdeling en het aangaan van een kwalitatieve verplichting op negentien mei tweeduizend drie verleden voor mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op twintig mei tweeduizend drie in deel 12987 nummer 129, mede in verband met een akte houdende proces-verbaal van verbetering op vier juni tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op zes juni tweeduizend drie in deel 12994 nummer 174, alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dient voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig, in register Hypotheken 4, deel 6987 nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij

de hiervoor vermelde akte van splitsing.

L. Energielabel

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

Volmacht

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

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

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

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur en vijftien minuten.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43844_kostenoverzicht.pdf

SDJ/18.0658.01

**Van Weerden Poelmanlaan 154 te Utrecht**

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

| | |
|---|---|
| veiling honorarium notaris: | € 4.598,00 (inclusief 21% BTW) |
| kadastrale rechten recherches: | € 266,20 (inclusief 21% BTW) |
| kadastraal tarief inschrijving akte: | € 137,50 (onbelast) |
| overdrachtsbelasting: | 2% (over heffingsgrondslag) |
| achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren: | € 3.142,26 |
| kosten eventuele ontruiming door deurwaarder: | p.m. |
| kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding: | € 500,00 (geschat) |
| diversen: | p.m. |

***Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.***