

UTRECHT, Swammerdamstraat 15 B



Vraagprijs: €149.500,= k.k.







Swammerdamstraat 15 B, 3553 RV te UTRECHT

Vraagprijs : € 149.500 k.k.
Aanvaarding : in overleg, kan snel

Kadastrale omschrijving : gemeente Zuilen, sectie C, nummer 5328 A-12

Grond : eigen grond

Inhoud : 210 m³
Woonoppervlakte : 67 m²

Bouwjaar : 1931

Omschrijving:

Sfeervolle 30-jarige bovenwoning met balkon op het noord oosten. De woning is gelegen aan een rustige straat in de wijk Zuilen, nabij het Julianapark, uitvalswegen en diverse winkelvoorzieningen. Het centrum van Utrecht, alsmede het Centraal Station, liggen op slechts 10 minuten fietsafstand en zijn tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Scholen en speelvoorzieningen voor kinderen in de directe omgeving.

Indeling:

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trapopgang.

1^e Verdieping:

Overloop met toiletruimte en trapopgang. Dichte keuken met eenvoudige inrichting. Doorzon woonkamer met openslaande deuren naar het balkon.

2^e Verdieping:

Royale overloop met dakraam. Eén grote slaapkamer met dakkapel en dakraam. Eenvoudige badkamer met doucheruimte, wasmachine aansluiting en wastafel. Extra bergruimte als vliering.

Afmetingen:

Woonkamer : 8,02m x 3,32m
Keuken : 1,92m x 2,17m
Slaapkamer : 5,25m x 3,44m
Badkamer : 1,93m x 1,72m
Dakterras : 3,30m x 0,95m

**Bijzonderheden:**

- Verwarming/warm water via gasaansluitingen, geen installaties aanwezig van eigenaar.
- Isolatie: gedeeltelijk dubbel glas.
- De woning is gelegen in de wijk Zuilen nabij de Amsterdamsestraatweg.
- Notaris te Utrecht, ter keuze verkoper.
- Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.
- Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt.
- Koper dient de woning zelf te bewonen, zie voorwaarden.
- De woning wordt in de huidige staat opgeleverd. De verkoper acht zich niet aansprakelijk voor de aanwezigheid van en de eventuele gebreken aan de achtergebleven roerende zaken.
- Koper dient mee te werken aan een hypotheektoets.
- De servicekosten bedragen per maand € 43,40 exclusief reservering groot onderhoud.
- De beheerder van de VVE brengt eenmalig administratiekosten in rekening van circa 73,40 euro welke voor rekening komen van koper.

De digitale verkoopbrochure van deze woning is te downloaden van onze site www.gevaertmakelaars.nl of www.funda.nl.

Deze door Gevaert Makelaars en verkoper verstrekte, vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Gevaert Makelaars noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Voor meer informatie en/of bezichtiging van de woning, kunt u contact opnemen met ons kantoor:

**Gevaert Makelaars
Weverstedehof 6
3431 HR NIEUWEGEIN**

**Telefoonnummer: 030-6038564
Faxnummer: 030-6041156
E-mail: info@gevaertmakelaars.nl**

**Voor ons volledige aanbod kunt u ook terecht op onze website:
<http://www.gevaertmakelaars.nl>**

Bodemgegevens SWAMMERDAMSTRAAT 15_UTRECHT



Gemeente Utrecht



Zones

- 25 meter Kad. Perceelsgrens
- grens Kadastraal Perceel
- Adressen
- Kadasterkaart
- Straatnamen

Gedempte sloten, verharde wegen e.d.

- gedempte sloot
- Topografie omgeving utrecht
- Uitgevoerd Onderzoek

0 50 Meters



IBD: BeleidOnderzoek Bodem InformatieSysteem, Gemeente Utrecht

Opdracht: Gemeente Utrecht
Dienst: Stadsontwikkeling
Afdeling: IBI & Dienstverlening
Contactpersoon: Bodem InformatieSysteem
Datum: 03-06-2010
Opmerkingen:

ADRES: SWAMMERDAMSTRAAT 15_UTRECHT.txt
SWAMMERDAMSTRAAT 15_UTRECHT

GEGEVENS BINNEN KADASTRAAL PERCEEL

Milieuvergunningen
Naam: Van Gulik & Zoon
Activiteit: Verfwinkel
milieuvergunningen_4 geen informatie gevonden
historische act 24 febr 2009
Bedrijfsnaam: Van Gulik & Zoon
Straat: SWAMMERDAMSTRAAT
Bedrijfsomschrijving: verf- en verfwarendetailhandel
Periode van: 19720101
Periode Tot: 00000000
Huisnummer: 5
Extensie:
Lijnen_pakhuis_nieuw geen informatie gevonden
brandstoftanks geen informatie gevonden
bedrijven_cartotheek geen informatie gevonden
adressen1800 geen informatie gevonden
literatuur1700 geen informatie gevonden
precario_hbo_tanks geen informatie gevonden
kadaster1832 geen informatie gevonden
Interpretatie Luchtfotos geen informatie gevonden
bomkraters geen informatie gevonden
Uitgevoerd Onderzoek
Locatiennaam: Deel wijk Zuilen DUO
Straat: BURG VAN TUYLLKD
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Datum laatste Rapport: 20070914
Onderzoeksbureau: IBU IngenieursburUtr
Rapportnummer: 402.3055.087.002

GEGEVENS BINNEN 25 METER VAN KADASTRAAL PERCEEL

Milieuvergunningen
Naam: Van Gulik & Zoon
Activiteit: Verfwinkel
milieuvergunningen_4 geen informatie gevonden
historische act 24 febr 2009
Bedrijfsnaam: Van Gulik & Zoon
Straat: SWAMMERDAMSTRAAT
Bedrijfsomschrijving: verf- en verfwarendetailhandel
Periode van: 19720101
Periode Tot: 00000000
Huisnummer: 5
Extensie:
Lijnen_pakhuis_nieuw Activiteit: gedempte sloot
brandstoftanks geen informatie gevonden
bedrijven_cartotheek geen informatie gevonden
adressen1800 geen informatie gevonden
literatuur1700 geen informatie gevonden
precario_hbo_tanks geen informatie gevonden
kadaster1832 geen informatie gevonden
Interpretatie Luchtfotos geen informatie gevonden
bomkraters geen informatie gevonden
Uitgevoerd Onderzoek
Locatiennaam: Deel wijk Zuilen DUO
Straat: BURG VAN TUYLLKD
Huisnummer: 0
Huisnummer toevoeging:
Datum laatste Rapport: 20070914
Onderzoeksbureau: IBU IngenieursburUtr
Rapportnummer: 402.3055.087.002

GEBRUIKTE BRONNEN

1 Onderzoeksopzet

In opdracht van de gemeente Utrecht heeft Chemielinco¹, milieuadviesbureau te Utrecht een stadsdekkend historisch onderzoek uitgevoerd. Hiertoe is op basis van voorgaande historische onderzoeken in de gemeente Utrecht een inventarisatie gemaakt van geschikte bronnen voor het opsporen van bedrijven en/of activiteiten die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Het historisch onderzoek beslaat voornamelijk de periode van 1830 tot heden. Er is voor 1830 als beginjaar gekozen omdat in dat jaar de eerste kadastrale kaart van Utrecht verscheen. Voor die tijd is de exacte locatie van bedrijven moeilijk te achterhalen. Ten aanzien van de periode vóór 1830 is gebruik gemaakt van algemene gegevens uit literatuur en oude kaarten. Van de adresboeken, vervallen hinderwetvergunningen en hinderwetvergunningen in het gemeente archief, zijn geautomatiseerde bestanden aangemaakt.

Er is ook gebruik gemaakt van geautomatiseerde bestanden die reeds in het bezit zijn van de gemeente Utrecht, zoals de bedrijvencartotheek, een bestand van bij de gemeente aangemelde ondergrondse tanks, en het bestand van actuele hinderwetvergunningen. Alle activiteiten uit de diverse bestanden zijn vervolgens gekoppeld aan de huidige adressen. Het uiteindelijk verkregen bestand is aangevuld met gegevens uit het dossieronderzoek van de hinderwetvergunningen, de kadastrale kaarten, gegevens uit de literatuur en overige bronnen. Indien van een locatie het adres is veranderd, is naast het oude adres ook het huidige adres bepaald, zodat de locatie ook op de recente kaarten aangegeven kan worden.

Selectie van potentieel verontreinigende bedrijven heeft plaatsgevonden op basis van gegevens uit de literatuur. Hierbij is onder andere als hulpmiddel de SBI-code van een bedrijf gebruikt.

2 Gebruikte informatiebronnen

Ten behoeve van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- a) Kadastrale gegevens van 1830;
- b) Jaar- en adresboeken Utrecht;
- c) Actuele- en vervallen hinderwetvergunningen aanwezig bij de ROVU;
- d) Hinderwetvergunningen aanwezig in het Gemeente Archief;
- e) Tankbestand Utrecht;
- f) Precariogegevens;
- g) (Lucht)foto's en (oude) kaarten;
- h) Bedrijvscartotheek Utrecht;
- i) Historische activiteit
- j) Terrein-inspecties en gesprekken met deskundigen;
- k) Literatuur en voorgaande historische onderzoeken.

De inventarisatie en de bestudering van de reeds verrichte bodemonderzoeken is uitgevoerd door het gemeentelijk bureau Bodem

a) Kadastrale gegevens van 1830

Deze gegevens vormen de oudste archief bron van dit onderzoek.

Kadastrale gegevens bestaan uit geografische- en administratieve informatie. Koppeling van de administratieve informatie aan de geografische informatie is mogelijk door het zogenaamde kadastrale nummer. De geografische informatie is te vinden op de minuutplannen. Een minuutplan is van oudsher de naam voor een kadastrale kaart. De minuutplannen leveren gegevens op betreffende het formaat, de ligging en de eventuele bebouwing van een terrein. De administratieve gegevens staan in handgeschreven boeken. Deze boeken worden "oorspronkelijk aanwijzende tafels" genoemd.

Met behulp van het kadastrale nummer zijn in de bijbehorende tafel van een bepaald kadastraal terrein de volgende gegevens verkregen: de naam en het beroep van de eigenaar van het terrein, alsmede de bestemming van het terrein en/of de aard van de bebouwing. Na het intekenen van de oppervlakte-gegevens op de digitale kaart is met behulp van een computerprogramma het meest actuele adres van een kadastrale locatie bepaald. Hierbij zijn

¹ Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.

alleen de bedrijfsactiviteiten geselecteerd die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Voor de gehanteerde selectie-criteria is gebruik gemaakt van gegevens uit de literatuur. Naast bedrijfsgegevens zijn ook toenmalige watergangen in kaart gebracht.

b) Adresboeken

Het eerste adresboek van Utrecht verscheen in 1850; het tweede in 1860. Daarna is er ieder jaar een nieuw adresboek uitgegeven.

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de adresboeken van: 1850, 1866, 1880, 1898, 1914 en 1930. Uit de adresboeken zijn de volgende gegevens verkregen: de naam van de eigenaar, het type bedrijf/beroep, het adres en de periode. De gegevens van de adresboeken dienen als aanvulling op de gegevens die uit de hinderwetvergunningen worden verkregen. Deze aanvulling is noodzakelijk omdat de hinderwet pas in 1875 in werking is getreden. Bovendien zijn er ook beroepen en bedrijven waarvoor geen hinderwetvergunning is afgegeven, maar die wel bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat van een bedrijf het huisadres in plaats van het bedrijfsadres wordt verkregen, is voor de selectie van de adressen gebruik gemaakt van de zogenaamde beroepen/bedrijvenlijst die in elk van deze adresboeken vermeld staat. Daarnaast is steekproefsgewijs in het alfabetische persoonsregister gekeken of inderdaad alle geselecteerde beroepen in die lijst staan.

Tot 1898 bestonden de adressen in Utrecht uit een wijknummer, bestaande uit een letter voor de wijk en een volgnummer. De oude adressen zijn met behulp van tabellen vertaald naar hun huidige adres. Straatnamen die in de loop der tijd zijn veranderd, zijn door gegevens uit de literatuur en door bestudering van oude kaarten vertaald naar de huidige adressen. In de adresboeken staan geen gegevens over het formaat en de ligging van een bedrijfsterrein. Vandaar dat op een adres de betreffende activiteit symbolisch weergegeven wordt.

c) Actuele- en vervallen hinderwetvergunningen

Om het dossiernummer van de actuele hinderwetvergunningen te vinden is gebruik gemaakt van het gemeentelijk hinderwet informatiesysteem HIS. Van de vervallen hinderwetvergunningen is op basis van de bestaande controle- kaarten een geautomatiseerd bestand gemaakt. De bestanden van de actuele en de vervallen vergunningen zijn vervolgens opgedeeld in 4 onderzoeksgebieden. De aanwezige dossiers zijn allemaal ingezien, waarbij de bestandsgegevens zijn gecontroleerd en eventueel aangevuld met extra informatie over bedrijfsactiviteiten, tanks en andere opslaggegevens. Bij de keuze van de terreingrenzen van een bedrijf is gekozen voor het grootste oppervlak dat een bedrijf ooit in gebruik heeft gehad.

d) Hinderwetvergunningen aanwezig in het Gemeente Archief

Het betreft hier dossiers die zich in het depot van het Gemeente Archief bevinden. Hier zijn 350 dozen met dossiers van de gemeente Utrecht en van de geannexeerde gemeenten geïventariseerd. De dossiers in dit archief zijn alfabetisch op adres opgeslagen. Bij de bronvermelding is aangegeven dat het dossier ook in het gemeente archief aanwezig is. De procedure van verwerking van de dossiers is verder gelijk aan die van de onder c) genoemde dossiers.

e) Tankbestand Utrecht

In dit bestand staan alle tanks vermeld voorzover die bij de gemeente Utrecht bekend zijn. Ook de binnengekomen post ten aanzien van een actie "tankslag" is in het bestand verwerkt. Kenmerk van dit bestand is dat er geen tekening van de locatie van een tank aanwezig is. De tanks zijn bij het opgegeven huisadres ingetekend. De gegevens van dit bestand zijn samengevoegd met de tank gegevens die bij het dossieronderzoek naar voren zijn gekomen.

f) Precariogegevens

Precario betekent "bij wijze van gunst, tot weder opzeggens toe". Precariobelasting wordt geheven indien een burger gemeentegrond gebruikt, bijvoorbeeld voor het plaatsen van een ondergrondse brandstoftank in de stoep, of een reclamezuil aan de straat. De precariogegevens van benzinepompen in de gemeente Utrecht zijn in een aparte map bijgehouden. Het betreft de periode van 1920 tot en met 1965. Deze precariomap is omgezet in een bestand. In dit bestand staan adresgegevens, en bij enkele bedrijven ook gegevens over de naam.

Het precariobestand is vergeleken met gegevens uit het tank-thema. De dubbele vermeldingen zijn uit het precariobestand verwijderd. De overgebleven adressen zijn ingetekend, waarna een tweede controle uitgevoerd is. Elk precario-adres waar zich binnen een straal van 15 meter een tank bevindt is eveneens uit het bestand verwijderd.

g) (Lucht)foto's en (oude) kaarten

Bij de bestudering van oude kaarten is voornamelijk gebruik gemaakt van twee boeken, Kaarten van Utrecht (M. Donkersloot-de Vrij, Utrecht 1989) en het Utrechtse deel in de serie Historische plattegronden van Nederlandse steden (M. Donkersloot-de Vrij, Alphen aan den Rijn 1990). In het eerste boek staan afbeeldingen van 60 kaarten van de stad, met een korte beschrijving van de bijzonderheden. Het tweede boek bevat 21 kaarten die op ware grootte zijn gekopieerd. Bij de kaarten is vooral gelet op de ligging van waterlopen en op de aanwezigheid en het karakter van de bebouwing. Daarnaast zijn de kaarten gebruikt voor het vertalen van straatnamen.

Ter ondersteuning van het onderzoek is ook gebruik gemaakt van luchtfoto's van het gemeente archief en van de Topografische Dienst in Emmen.

h) Bedrijfscartotheek

Dit bestand bestaat uit de namen, adressen en SBI-codes van alle bedrijven die op dit moment staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van de gemeente Utrecht. Het bestand is eerst geselecteerd op adres. Vervolgens zijn de gegevens vergeleken met de gegevens uit het HIS bestand, waarna de dubbele vermeldingen verwijderd zijn. Tenslotte is het bestand geselecteerd op SBI-code. Gegevens uit de bedrijfscartotheek geven, evenals de adresboeken, geen uitsluitel over de exacte locatie en het formaat van een bedrijfsactiviteit.

i) Historische activiteit

In 2001 heeft de gemeente Utrecht een update laten maken van alle historische activiteiten in de stad door Chemielinco². Er zijn in de stad circa 9.000 historische activiteiten, uiteenlopend van pottenpakkers tot chemische wasserijen en van timmerwerkplaatsen tot metaalverwerkende bedrijven.

j) Terrein-inspecties en gesprekken met deskundigen

Na bestudering van de literatuur bleven nog een aantal belangrijke vragen onbeantwoord. Deze vragen zijn met de stadsarcheoloog doorgenomen. Daarnaast is een bezoek gebracht aan de historische afdeling van het Centraal Museum te Utrecht. Het onderzoeksgebied is gecontroleerd op grote verschillen ten aanzien van de gegevens zoals die uit de overige bronnen naar voren zijn gekomen.

k) Literatuur en voorgaande historische onderzoeken

R. Blijstra, 2000 jaar Utrecht, Utrecht 1969.

Kattenwinkel, De industrie van de stad Utrecht vanaf de Franse tijd tot 1900, Utrecht 1952.

Dr. J.E.A.L. Struick, Utrecht door de eeuwen heen, Utrecht 1968.

W. Perks, Zes eeuwen molens in Utrecht, Utrecht 1974.

Gemeente Utrecht afdeling Milieu, bureau bodem, Bodemonderzoek Nulsituaties Hinderwet, richtlijn parameterkeuze analysepakket, Utrecht 1991.

J. Nieuwkoop, Bedrijfsactiviteiten en bodemverontreiniging in het verleden in Noord Brabant, Eindhoven 1989.

J.C.A. Everwijn, Beschrijving van handel en nijverheid in Nederland, Den Haag 1912.

M. Donkersloot-de Vrij, Kaarten van Utrecht, Utrecht 1989.

M. Donkersloot-de Vrij, Historische plattegronden van Nederlandse steden, deel 3 Utrecht, Alphen aan den Rijn 1990.

M. Donkersloot-de Vrij, De Vechtstreek, Oude kaarten en de geschiedenis van het landschap, Weesp 1985.

Grote historische atlas van Nederland, deel 1, Groningen 1990.

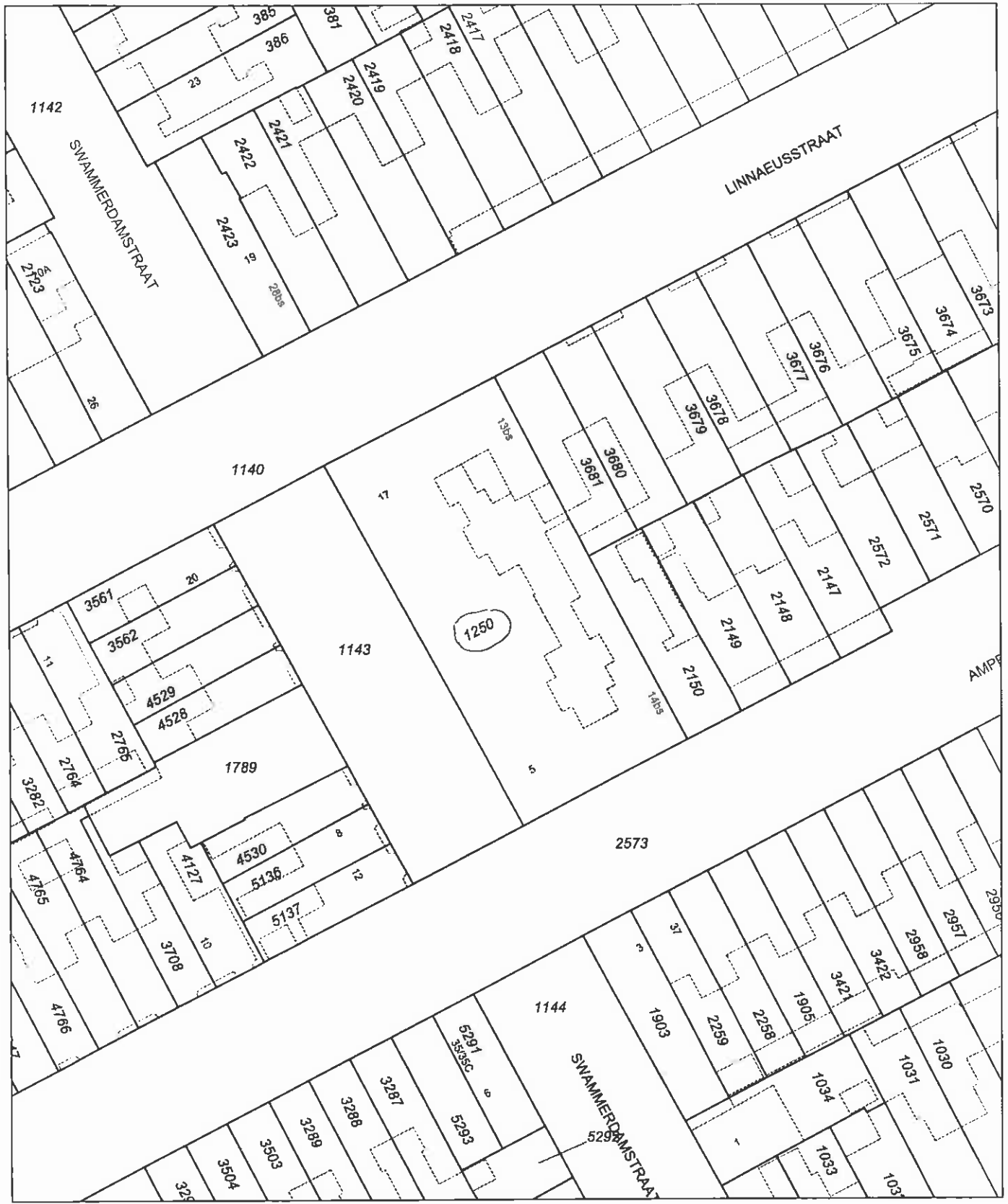
F.H. Landzaat, Notities over de steen-, pannen- en tegelbakkerijen langs de Vecht en de Vaartse Rijn, in: Maandblad Oud Utrecht, juli/augustus 1983

² Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.

Chemielinco³, Inschatten van bodemverontreiniging op basis van historisch onderzoek, Utrecht 1994

Chemielinco³, Inventariserend onderzoek project 2005 gemeente Utrecht, 16-8-2001, 20086

³ Chemielinco is opgegaan in CSO te Bunnik.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		ZUILEN
25	Hulsnummer	Secle		C
—	Kadastrale grens	Perceel		1250
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, UTRECHT, 9 Juli 2010 De bewaarder van het kadastral en de openbare registers</p>				
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				



De woning wordt verkocht volgens de onderstaande voorwaarden en zullen in de NVM koopakte als artikelen worden opgenomen.

Aanvullende bepalingen in koopovereenkomst:

Ter vervanging van artikel 5.3

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij mogelijk op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van de koper komen.

Tevens kan en wil de verkoper niet garanderen dat bij de eigendomsoverdracht of feitelijke levering de woning de feitelijke eigenschappen bezit die voor normaal gebruik als woning nodig zijn. Om het risico van de koper te beperken heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze gelegenheid wordt wel/niet gebruik gemaakt.

Koper is voornemens de woning te gebruiken als woonhuis (artikel 19).

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat koper tot uiterlijk “datum” het recht heeft deze overeenkomst te ontbinden indien tijdens de bouwkundige keuring en/of de vloerkeuring ernstige bouwkundige gebreken worden geconstateerd (artikel 20).

Koper verklaart geen directe- of indirecte banden te hebben met Stichting Mitros (artikel 21).

Het is koper bekend dat het verkochte op erfpachtgrond staat, de uitgifte in erfpacht is geschied voor onbepaalde tijd, de erfpachtscanon is eeuwigdurend afgekocht (artikel 22).

In de akte tot levering voortvloeiende uit deze koopovereenkomst:

- zullen indien het naburige perceel in erfpacht is uitgegeven aan verkoper, al die erfdienstbaarheden worden gevestigd waardoor de toestand, waarin die percelen en de daarop gestichte opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van bovengrondse en ondergrondse leidingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken of anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen (artikel 23).

De kosten met betrekking tot de kadastrale uitmeting van het object zijn voor rekening van koper. Deze kosten zullen verrekend worden bij de notaris (artikel 24).

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mitros is het de koper uitdrukkelijk verboden om op enige dag voorafgaande aan het transport het verkochte middels (een) openbare bekendmaking(en), zoals bijvoorbeeld advertenties, internet, mailings en/of brochures aan derden te koop of te huur aan te (laten) bieden, op straffe van verbeurte van een boete van € 10.000,= ter zake van iedere overtreding per soort bekendmaking.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mitros is het de koper eveneens uitdrukkelijk verboden om op enige dag voorafgaande aan het transport met (een) derde(n) een koop-/of huurovereenkomst ter zake van het verkochte gesloten te hebben, op straffe van verbeurte van een boete van € 10.000,= ter zake van iedere overtreding.

Ten overvloede bepalen partijen dat iedere overtreding van onderhavige bepaling Mitros de bevoegdheid geeft om de koopovereenkomst zonder ingebrekestelling (buitengerechtelijk) te ontbinden. In dat geval is de koper, naast de boete, ook de schade ten gevolge van zowel de overtreding als ontbinding onverkort verschuldigd (artikel 25).

Artikel 10.5 is ook op onderhavig artikel onverkort van toepassing



Koper verklaart voornemens te zijn het gekochte te gebruiken als (koop)woning voor eigen bewoning door hemzelf als eigenaar van het gekochte al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer inwonende huisgenoten respectievelijk als berging voor eigen gebruik. Ten aanzien van dit voorgenomen gebruik van het gekochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

(dit artikel is van toepassing indien het object afkomstig is uit het sociale segment)

Nieuw in het leven te roepen kettingbeding:

1. In de koopovereenkomst is tussen partijen overeengekomen, teneinde een goed woonklimaat in de directe nabijheid van het gekochte te waarborgen en voor de toekomst te kunnen handhaven, dat het gekochte uitsluitend dient te worden gebruikt voor eigen bewoning door de eigenaar, al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer inwonende huisgenoten.
Een gebruik dat afwijkt van het hiervoor gestelde, waarbij de feitelijke situatie bepalend zal zijn en niet de juridische constructie die gebezigd wordt is niet geoorloofd.
2. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de voormelde verplichting, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het gekochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van Stichting Mitros voormeld, casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel.
3. Ingeval van niet-nakomen of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde verbeurt degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Stichting Mitros of haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel een niet voor matiging vatbare boete ter grootte van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) die ten goede komt aan Stichting Mitros casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel.
De hiervoor genoemde boete wordt vanwege inflatie gecorrigeerd middels indexeringsindexering als volgt: dit bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, is gestegen of gedaald, gerekend vanaf de datum van passeren van onderhavige leveringsakte (zestien april tweeduizendzeven) en gerekend tot de datum van overtreding of de niet- of niet-behoorlijke nakoming als hiervoor bedoeld.

De boete is direct opvorderbaar en is verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling, aanmaning of rechterlijke tussenkomst vereist is, door het enkele feit van de niet- of niet-behoorlijke nakoming of overtreding zelve en onverminderd het recht van Stichting Mitros casu quo haar eventuele rechtsopvolger(s) onder algemene titel om nakoming en schadevergoeding te vragen boven de boete en onverminderd het recht om herstel verandering of verwijdering te eisen van hetgeen is geschied in afwijking van het in de onderhavige bepalingen gestelde.

De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. Iedere overtredende of niet-nakomende (nieuwe) gerechtigde tot het gekochte is hoofdelijk aansprakelijk voor de in deze bepalingen vervatte verplichtingen en de hiervoor gemelde boete met eventueel aanvullende schadevergoeding (artikel 26).

Aanvaarding door koper van de lasten en beperkingen:

Koper aanvaardt uitdrukkelijk al de hiervoor in deze akte gemelde/bedoelde - reeds gevestigde en/of bij deze in het leven geroepen – erfdienstbaarheden en gemeld nieuw in het leven geroepen kettingbeding.

**Inzake toestemming ministerie:**

Ingevolge de Regeling beperking meldingsplicht BBSH de dato twintig februari tweeduizendtwee, Registratienummer MG2002-06, geldt bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen meer dan negentig procent (90%) van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik niet meer een meldingsplicht aan het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer als bedoeld in artikel 11d, eerste lid, van het Besluit Beheer Sociale-Huursector en evenmin is in dat geval ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c van het BBSH. In dit verband wordt ook verwezen naar de circulaire "Beleidsregels bij verkoop van woongelegenheden door toelaten instellingen" van het Directoraat-Generaal Wonen van gemeld Ministerie de dato tien juli tweeduizend zes met kenmerk MG2006-06 voor voornemens van een corporatie (zoals verkoper). Inzake woningen in Utrecht:

De in deze akte vervatte vervreemding past binnen de met de gemeente Utrecht schriftelijk gemaakte prestatieafspraken als bedoeld in artikel 25f van het BBSH en indien deze afspraken schriftelijk bekend zijn gemaakt aan de betrokken inspecteur van de volkshuisvesting (volgens verklaring van verkoper is aan deze laatste eisen voldaan (artikel 27).

Op het verkochte zullen van toepassing zijn de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)"

Verkoper verbindt zich jegens koper voor rekening van verkoper zorg te dragen voor:

- Bestemmingswijziging van het verkochte van sociale huurwoning in koopwoning.

Terzake deze bestemmingswijziging is koper noch aan verkoper noch aan de gemeente Utrecht enige vergoeding verschuldigd, behoudens de eventuele doorberekening aan koper van de door verkoper eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting terzake de bestemmingswijziging (artikel 28).

Indien verkoper terzake de bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 28 overdrachtsbelasting verschuldigd is, dient koper aan verkoper uit te keren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (artikel 29).

Verkoper en koper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantier. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen (artikel 30).

Asbest:

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan, in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd werd, te doen gebruikelijk was. Bijvoorbeeld in de colocynyltegels in de gang, toilet, keuken en badkamer. Bij eventuele verwijdering van de genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de woning kan voortvloeien.

**Algemene voorwaarden:****Koopovereenkomst:**

Sinds 01 september 2003 is de 'Wet Koop Onroerende Zaken' van kracht. De koop van een woning moet voortaan schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Mondelinge overeenkomsten gelden niet meer. Uit een koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Notaris:

Koper is ermee bekend dat er een projectnotaris voor de verkoop van deze woning is aangesteld.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt door deze binnen een vastgestelde termijn na ondertekening van de koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Huisvestingsvergunning:

In de regio Utrecht is een huisvestingsvergunning benodigd voor woningen met een koopprijs tot en met € 170.225,=.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Vermelde afmetingen:

Vermelde afmetingen en toegevoegde plattegronden zijn indicatief.

Aan onvolkomenheden in deze verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

C/M/S' Derks Star Busmann

Het kopen van een huis

Bij het kopen van een huis komt het nodige kijken. Na het ondertekenen van de koopakte wordt de woning die u heeft gekocht door middel van een akte van levering door een notaris op uw naam gesteld. Veelal zult u tegelijkertijd bij een notaris een hypotheek moeten verlenen aan de bank die uw aankoop financiert.

Daarnaast is het goed om bij een aantal andere zaken stil te staan, zoals wat er gebeurt als u komt te overlijden en als u getrouwd bent of samen woont, hoe gaat u om met de gemeenschappelijke woning als u onverhoopt uit elkaar gaat?

CMS Derks Star Busmann heeft ruime ervaring op dit gebied. Wij adviseren u graag bij het vinden van de juiste oplossing. U als klant van Mitros kunt hiervoor bij ons terecht tegen gereduceerd tarief.

Tarieven aankoop huis, testamenten, samenlevingscontracten

Vaste kosten

- Akte tot levering € 515,00
Bijkomende kosten volmacht tot levering € 25,00
- Bijkomende kosten uitstel akte van levering € 75,00

Facultatieve kosten

- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag tot € 250.000,00 € 650,00
- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag tot € 500.000,00 € 750,00
- Hypotheekakte met inschrijvingsbedrag vanaf € 500.000,00 € 850,00

Bijkomende kosten notariële hypothecaire volmacht € 155,00

Samenlevingscontract € 250,00
Twee testamenten samenwoners, met kinderen € 325,00
Twee testamenten samenwoners, zonder kinderen € 300,00
Twee testamenten gehuwden € 325,00

Tarieven zijn exclusief btw (19%) en (kadastrer)kosten

Contact

Petra Erkens Notaris



T +31 (0) 30 - 2121 668
F +31 (0) 30 - 2121 311
E petra.erkens@cms-dsb.com

Voor al uw vragen over de levering en hypothecaire financiering van uw woning

Eveline Müller Kandidaat Notaris



T +31 (0) 30 - 2121 542
F +31 (0) 30 - 2121 162
E eveline.muller@cms-dsb.com

Voor al uw vragen over een samenlevingscontract en/of testament

CMS Derks Star Busmann

Utrecht
Bezoekadres
Newtonlaan 203
3584 BH Utrecht

Postadres
Postbus 85250
3508 AG Utrecht

CMS Derks Star Busmann heeft ook vestigingen in Amsterdam, Arnhem en Brussel

www.cms-dsb.com