



Property Brochure

**Pablo Picassostraat 109,
3544 NX Utrecht,
Netherlands**



Property At A Glance



**Rental
Price**

€1.850,00_{pm}



Bedrooms

1



Bathrooms

1.5



Parking

1



Living Area

68 m²



**Energy
Rating**

A



Property Features



Modern recently renovated apartment now available in the envious Leidsche Rijn neighbourhood in Utrecht.

This unique 1-bedroom apartment is located in the Pablo Picassostraat, Utrecht. Spread over 68 square metres, the apartment was constructed in 2007 and boasts an A energy rating.

Situated in the family-friendly neighbourhood of Het Zand-West, Pablo Picassostraat 109 offers the perfect blend of modern living. This neighbourhood is predominantly home to young residents aged between 25 and 44, contributing to a relatively quiet and low-density environment.

The location is fairly accessible with a variety of amenities nearby. It is within cycling distance from the city centre of Utrecht, and the closest major road is just a 3-minute drive away.

The apartment consists of two rooms, one of which is a bedroom, along with a bathroom and a separate toilet.

Property Details:

Available:	1 October 2025
Rental Period:	Max 2 years, min 1 year
Rooms:	2
Bedrooms:	1
Bathrooms:	1
Area:	68m ²
Balcony:	Yes
Type:	Apartment, 1st floor
Parking:	1 designated parking spot
Interior:	Unfurnished
Pets:	Not allowed
Sharing:	Not allowed
Energy Rating:	A

Property Features

Recent gerenoveerd modern appartement nu beschikbaar in de gewilde Leidsche Rijn wijk in Utrecht.

Dit unieke 2-kamerappartement bevindt zich aan de Pablo Picassostraat in Utrecht. Met een woonoppervlakte van 68 m² is het appartement gebouwd in 2007 en beschikt het over een energielabel A.

Gelegen in de kindvriendelijke wijk Het Zand-West, biedt Pablo Picassostraat 109 de perfecte combinatie van modern wonen en een rustige leefomgeving. Deze buurt wordt voornamelijk bewoond door jonge bewoners tussen 25 en 44 jaar, wat bijdraagt aan een relatief rustige en laagdichte woonomgeving.

De locatie is goed bereikbaar met diverse voorzieningen in de buurt. Het centrum van Utrecht ligt op fietsafstand en de dichtstbijzijnde uitvalsweg is slechts 3 minuten rijden.

Het appartement bestaat uit twee kamers, waarvan één slaapkamer, en beschikt over een badkamer en een apart toilet.

Objectgegevens:

Beschikbaar:	1 oktober 2025
Huurperiode:	Minimaal 1 jaar, maximaal 2 jaar
Kamers:	2
Slaapkamers:	1
Badkamers:	1
Woonoppervlakte:	68 m ²
Balkon:	Ja
Type:	Appartement, 1e verdieping
Parkeren:	1 eigen parkeerplaats
Interieur:	Ongemeubileerd
Huisdieren:	Niet toegestaan
Roken:	Niet toegestaan
Energielabel:	A



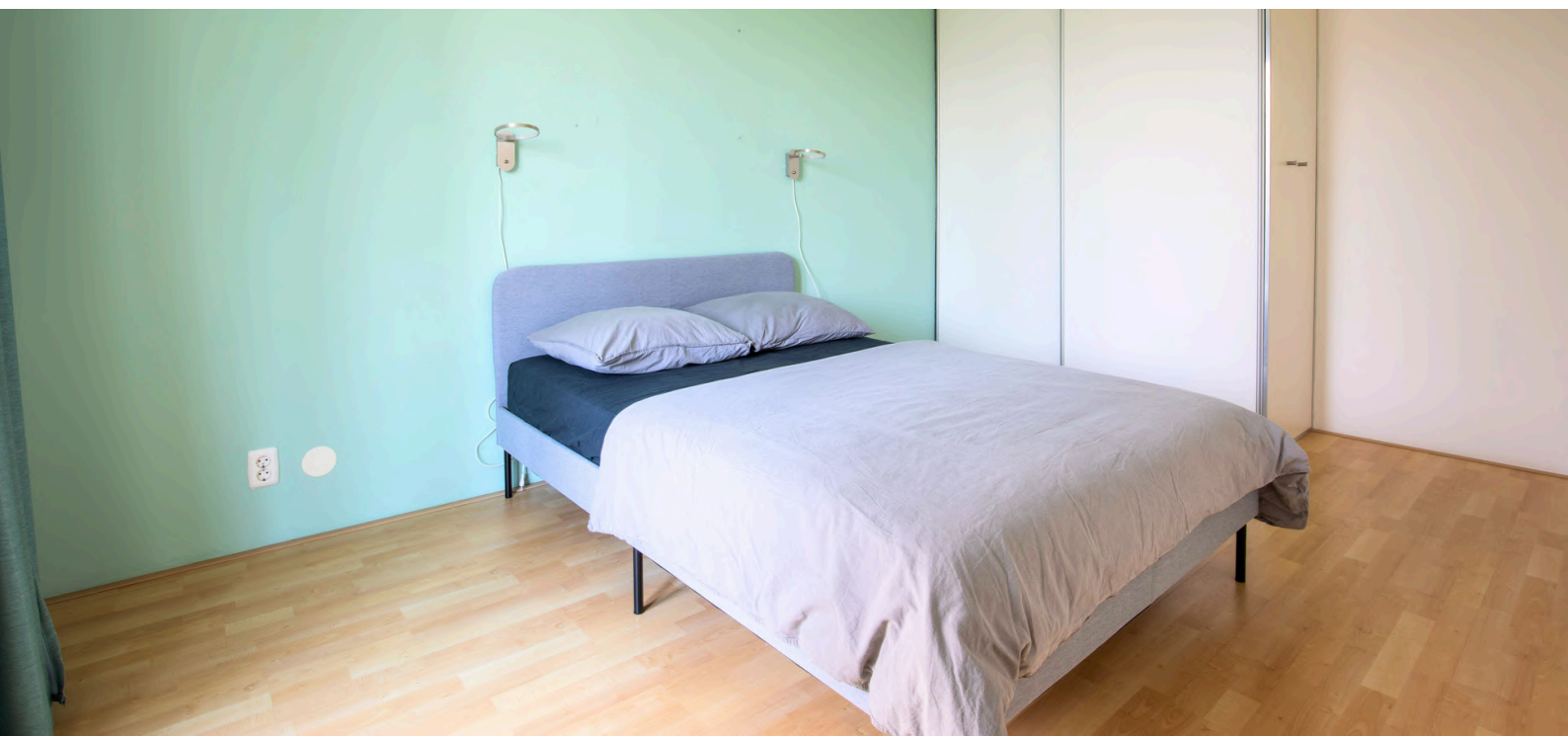
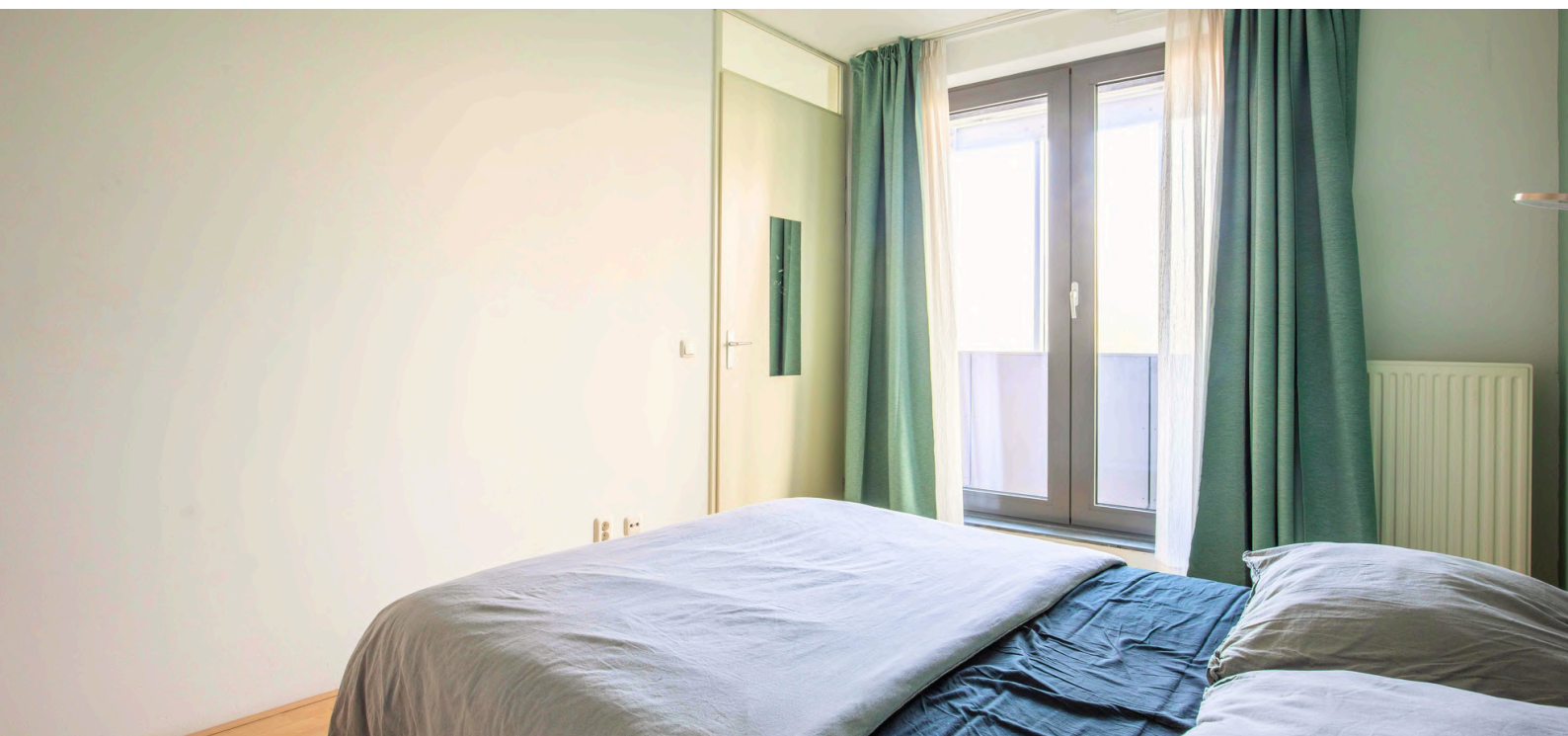
Photo Gallery





















Measurement Report

MEETRAPPOR

Meetrapport conform de Meetinstructies

welke is gebaseerd op de NEN2580

Object	Appartement
Adres	Pablo Picassostraat 109
Postcode/plaats	Utrecht

Datum Meetopname	29-9-2025
Datum Meetrapport	1-10-2025
Meetrapport type A	



Opdrachtgever	J&B Makelaars
Adres	Jaap Bijzerweg 19
Postcode/Plaats	3446CR Woerden

68m²
G.O.Wonen



218m³
Bruto inhoud

Pablo Picassostraat 109 Utrecht

Measurement Report

MEETSTAAT

Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	68
	Overige inpandige ruimte	m2	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	24
	Externe Bergruimte	m2	0
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	218

Begane grond	Totaal Gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)	0,0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides ^ de 4 m2)	0,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakterrass/balkon)	0,0
	Externe Bergruimte (Op Begane grond)	0,0
1ste verdieping	Totaal Gebruiksoppervlak wonen (incl. binnenmuren)	68,0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	67,5
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides ^ de 4 m2)	0,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Gebouwgebonden buitenruimte (dakterrass/balkon)	24,0
	Externe Bergruimte	0,0

Measurement Report

Plattegronden

Indeling



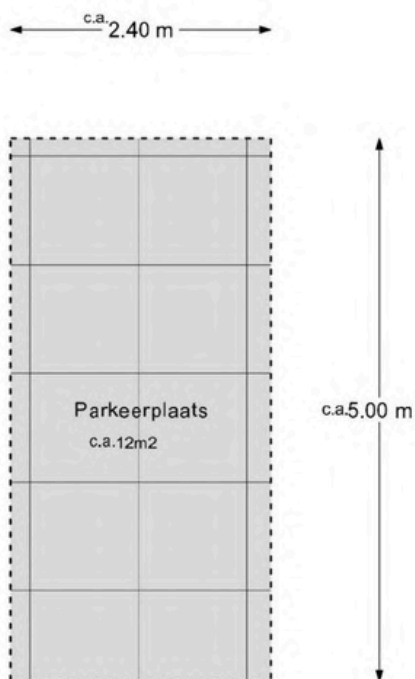
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Measurement Report

Plattegronden

Indeling



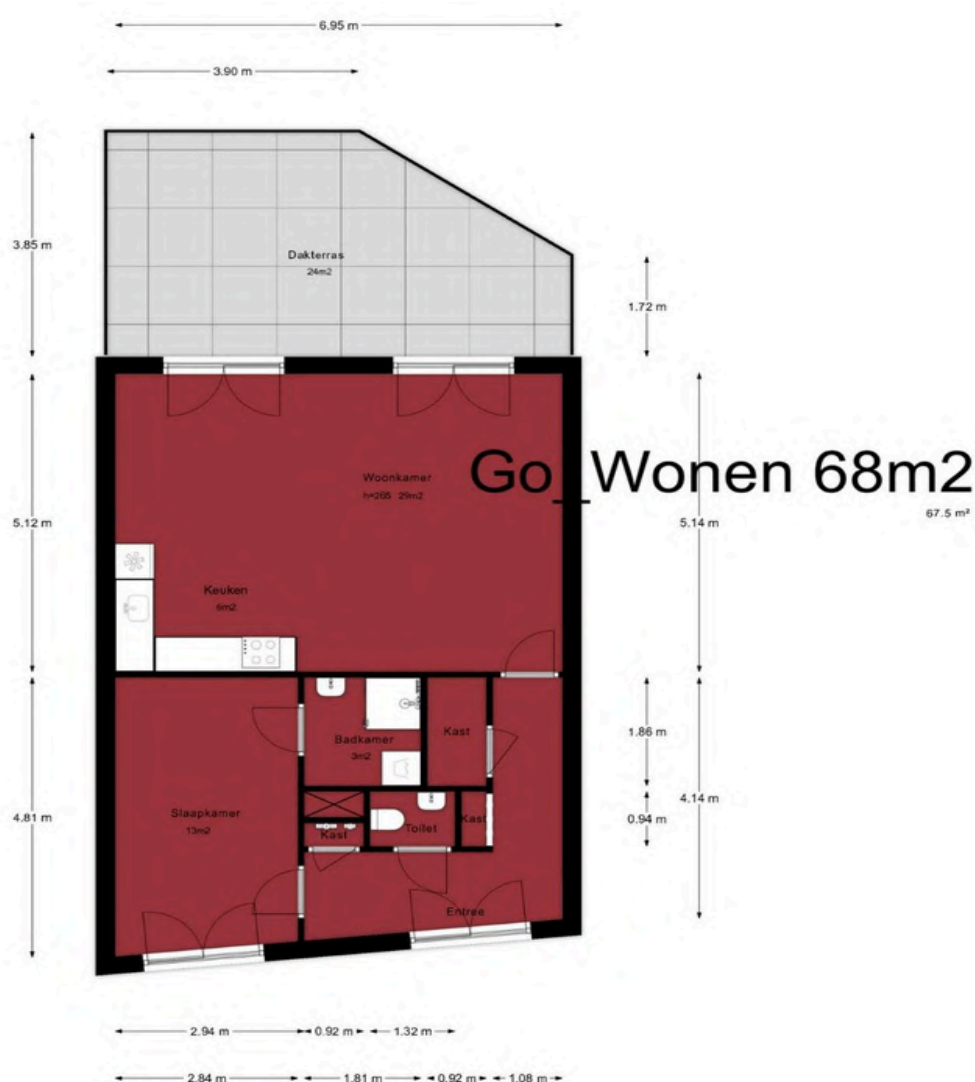
Parkeerplaats

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Measurement Report

Plattegronden

Vlakkentekening



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Measurement Report

ToelichtingRapport

Informatie over het rapport

Deze meetrapportage is samengesteld door Upstairs vastgoedmedia. In deze meetrapportage worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of ruimten.

Het meetrapport is opgesteld conform de BBMI (Branche Brede Meetinstructie).

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijn Branche Brede Meetinstructie; de uitleg zit al in het begrip. Het is een instructie, oftewel een methode, die onderling in de branche is afgesproken en waar geen wetgeving bij betrokken is. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie kijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De Branche Brede Meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. De Branche Brede Meetinstructie gaat uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden. *Voor meer informatie verwijzen wij u door naar www.waarderingskamer.nl*

Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat er altijd van de inhoud 'achter de voordeur' wordt uitgegaan. Daarin wordt er een onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld 'woonruimte' of 'overige inpandige ruimte').

Volgens de Branche Brede Meetinstructie wordt gewerkt met een aantal standaard maten. Dit geldt voor:

- Begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- Verdiepingsvloer 30 cm
- Dakconstructie 30 cm
- Woning scheidende muren 30 CM
- Woning scheidende muren indien gedeeld 15 cm

De meting conform de NEN2580 kent deze aannames omtrent de dikte van de vloeren, dakconstructies en woning scheidende muren niet.

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de onderkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woning scheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 CM dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Measurement Report

ToelichtingRapport

Informatie over het rapport

Externe Bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.



Upstair Vastgoedmedia Zebraspoor 390 ,
3605gv Maarssenbroek [info@upstais-
vastgoedmedia.nl](mailto:info@upstais-vastgoedmedia.nl)
www.upstairsvastgoedmedia.nl

Op al onze diensten zijn de algemene voorwaarden van
toepassing, zoals te lezen op onze website.
www.upstairs-vastgoedmedia.nl/algemenvoorwaarden.

Energy Rating



Rijksoverheid

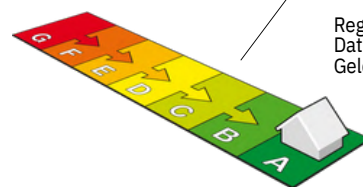
Energie label woning

Pablo Picassostraat 109

3544NX Utrecht

BAG-ID: 0344010000103054

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 497703490
Datum van registratie 17-08-2018
Geldig tot 17-08-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek vloer	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Stadsverwarming	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Corne Hurenkamp
Examennummer 00003354
KvK nummer 62278274

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Energy Rating

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruiimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

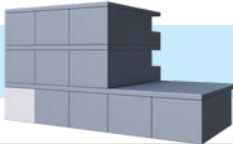
Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn: • Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. • Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. • Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. • HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Energy Rating

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
	Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
	Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€120	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€310	€1200	4jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€240	€2200	9jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)



Huishoudelijk Reglement

**Hoofdvereniging van Eigenaars
Gebouw Balans te Utrecht**

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
Artikel 1: Algemeen.....	4
Artikel 2: Gemeenschappelijk deel.....	5
Artikel 3: Gebruik privé-gedeelten.....	7
Artikel 4: Bescherming woongenot.....	8
Artikel 5: Instructies aan het bestuur.....	10
Artikel 6: Orde van de vergadering.....	11
Artikel 7: Slotbepalingen	12

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Inleiding

Het Huishoudelijk Reglement (HR) is een praktische aanvulling op en nadere uitwerking van de akte van splitsing van 27 juli 2005, waarin is opgenomen het modelreglement van splitsing in appartementsrechten van januari 1992 (geel boekje) en een aantal wijzigingen en aanvullingen daarop. Het omvat het gebruik, beheer en onderhoud van het complex. In een enkel geval is een bepaling uit de akte en/of het modelreglement herhaald om het belang ervan te benadrukken.

In het Reglement van Splitsing (RvS) wordt op verschillende plaatsen naar het Huishoudelijk Reglement verwezen, terwijl daarin tevens bepalingen zijn opgenomen over de vaststelling daarvan en de aanvullingen en de wijzigingen daarop (zie artikel 44).

Het doel van het Huishoudelijk Reglement is om vooral ook in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en bewoners te behartigen. Dit niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning en het aanzien van het complex.

Dit Huishoudelijk Reglement met eventuele bijlagen is vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Gebouw Balans te Utrecht, gehouden op 12 oktober 2006 te De Meern.

Aldus in duplo opgemaakt en ondertekend, te De Meern.

Eerste wijziging: 19 mei 2009

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 1: Algemeen

De bepalingen van dit reglement beogen om een waarborg van een optimaal woongenot te scheppen voor de eigenaar en of gebruiker van een appartementsrecht binnen de gemeenschap van bovengenoemde VVE.

- 1.1 U bent mede eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Pablo Picassostraat en als mede eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw cq. complex. De gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht opeen wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.
- 1.2 De bepaling van dit huishoudelijk reglement laten onverlet hetgeen bij wet of in het reglement bij splitsing is voorgeschreven.
- 1.3 De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn eveneens van toepassing op de gebruikers c.q. huurders. Waar gesproken wordt over appartementen en bewoners zijn de huurders daaronder ook begrepen.
- 1.4 Een appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van deze bestemming is de toestemming van de vergadering vereist.
- 1.5 Bij verkoop van het appartementsrecht dient de verkoper de koper ervan op de hoogte te stellen dat koper het gekochte in gebruik neemt voor eigen bewoning casu quo bewoning door één van zijn bloedverwanten en derhalve niet voor verhuur of anderszins gebruik door derden, tenzij met toestemming van de Vereniging van Eigenaars.
- 1.6 Indien een eigenaar een appartement wil verhuren, is daarvoor de voorafgaande toestemming van het bestuur nodig. Voor verhuur aan ouders en kinderen wordt de toestemming gegeven. De aanvraag moet worden ingediend bij de bestuurder/administrateur. Bij afwijzing kan de toestemming worden gevraagd aan de vergadering. Na de verkregen toestemming mag de huurder het appartement eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in duplo opgemaakte gedagtekende verklaring, dat hij/zij het huishoudelijk reglement, voor zover de bepalingen op hem betrekking hebben, zal naleven.
- 1.7 De bewoners dragen er zorg voor dat de bij hen in gebruik zijnde appartementen naar buiten een zo goed mogelijke indruk maken.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 2: Gemeenschappelijk deel

- 2.1 Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:
- Fietsen, brommers, autopeds, speelgoed of welke privé-goederen dan ook te plaatsen, stallen en/of te houden, behoudens voorzover die ruimtes daartoe zijn bestemd. De Algemene Leden Vergadering kan in individuele gevallen toestemming verlengen, als er sprake is van mobiliteitsproblemen.
 - Machines te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken.
 - Voorwerpen "ter verfraaiing" aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen aan en in de gemeenschappelijke ruimtes, tenzij daarvoor specifieke toestemming van het bestuur of de Algemene Leden Vergadering (hierna aan te duiden met ALV) bestaat.
 - Kinderen te laten spelen.
 - Reclame-uitingen aan te brengen, ook niet aan of tegen de buitenmuur welke de privé gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.
(voor eigenaars van de bedrijfs- en atelierruimten gelden afwijkende bepalingen zie akte van Hoofdsplitsing onder F: wijziging artikel 13 onder 4)
 - Honden of andere dieren onaangeliend mee te voeren
 - Op eigen gezag reparaties of andere werkzaamheden te (laten) verrichten aan alles wat de Vereniging behoort, zoals de leidingen en ornamenten van de trappenhuis- of galerijverlichting.
 - Te roken, met uitzondering van de algemene ruimten die direct en geheel in open verbinding staan met de buitenlucht (gedeelte van de galerijen oost- en westzijde en de binnentuin).
- 2.2 Op de brandtrap, de galerijen en in het trappenhuis zullen nimmer voorwerpen mogen worden geplaatst, ook niet tijdelijk, aangezien deze te alle tijden een vrije onbelemmerde toegang moeten geven, respectievelijk naar de brandtrap, de galerijen en de lift / trappenhuis, alsmede vluchtweg naar buiten het gebouw. Deze bepaling geldt niet voor voorwerpen "ter verfraaiing" (zoals plantenbakken e.d.) welke direct tegen de gevel zijn geplaatst en te allen tijde een vrije doorgang garanderen van ten minste 0.80 meter.
- 2.3 De aanwezige fietsenberging is bedoeld voor het plaatsen van fietsen. Het is toegestaan om maximaal 1 fiets per gezinsslid te plaatsen in de berging. Het is niet toegestaan de fietsenberging te gebruiken voor opslag van overige artikelen.
- 2.4 Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken dan wel te herstellen.
- 2.5 Het is zonder specifieke toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak en de lifthuizen te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

- 2.6 Het blokkeren van de liften of het belemmeren van de goede werking daarvan is verboden. Gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, tenzij daarvoor b.v. op grond van verhuizing toestemming voor bestaat van het bestuur. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag nimmer worden overschreden.
- 2.7 Overbodig reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar daarvan te worden opgeruimd en mogen niet worden gedeponeerd dan wel achter gelaten in de gemeenschappelijke ruimtes.
- 2.8 Iedere eigenaar of gebruiker is er aan gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
- 2.9 Indien gebreken aan het gebouw worden geconstateerd, dienen deze ten spoedigst te worden gemeld aan het bestuur/de technische commissie.
- 2.10 Alle ingangen en tochtdeuren van het gebouw moeten na gebruik worden gesloten.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 3: Gebruik privé-gedeelten

- 3.1 Het is verboden op de balkons voorwerpen te plaatsen, die het aanzicht van het gebouw nadelig beïnvloeden.
- 3.2 Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van een steigerwerk en dergelijke ten behoeve van reiniging of ander onderhoud aan gevels te gedogen en voor zover noodzakelijk balkons en privé-gedeelten vrij en bereikbaar te maken.
- 3.3 Het is niet toegestaan om, zonder toestemming van het bestuur of de ALV, aan het gebouw naamborden, zonweringen, (schotel-)antennes, vlaggen, spandoeken, bloembakken, vaste droogrekken, vaste drooglijnen of in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen. Vlaggen is bij gelegenheid toegestaan vanaf zonsopgang tot zonsondergang, mits dit geenszins hinderlijk is voor medebewoners van het complex. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften condities van welke aard dan ook worden verbonden.
(voor eigenaars van de bedrijfs- en atelierruimten gelden afwijkende bepalingen zie akte van Hoofdsplitsing onder F: wijziging artikel 13 onder 4)
- 3.4 Het buitenschilderwerk dient van alle appartementen in dezelfde kleur te zijn, zoals daarvoor het laatst is vastgesteld in de algemene vergadering van eigenaars van Wonen in Balans.
- 3.5 Het verdient aanbeveling om in geval van langdurige afwezigheid aan de bestuurder mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij op te geven wie is aangewezen om, indien zulks noodzakelijk mocht zijn, zich toegang te verschaffen tot het appartement. Hierbij valt te denken aan het ledigen van een overvolle postbox dan wel bij calamiteiten aan brand, lekkage, bevrozing e.d.
- 3.6 Het aanbrengen van zonwering dient aan de volgende eisen te voldoen.
Op de dakterrassen mag een knikarmscherm worden geplaatst van het type Starlight Linea, met als doekkleur STREEP 0528. De ombouw dient te worden uitgevoerd in de kleur RAL 7039.
Voor de ramen mogen screens worden geplaatst van het Type Starlight Screen met als doekkleur 1109. De kap en ombouw dienen te worden uitgevoerd in de kleur RAL 7039
Op de balkons mag een uitvalscherm worden geplaatst van het type Carre 110 Speciaal, breedte uitval: windvast 150, doekkleur Streep/Profiel T.Z. windvaste armen. De kap en ombouw dienen te worden uitgevoerd in de kleur RAL 7035.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

3.7 Artikel 4: Bescherming woongenot

- 4.1 De bewoners zijn verplicht, aanwijzingen door of namens het Bestuur ter voorkoming van hinder of overlast, prompt op te volgen.
- 4.2 De bewoners zijn verplicht de onmiddellijke omgeving van hun appartement zo schoon mogelijk te houden.
- 4.3 Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, één en ander veroorzaakt door de schuld van zichzelf of van zijn huisgenoten
- 4.4 Het gebruik van muziekinstrumenten (vleugel, piano, orgel en dergelijke) of geluidsinstallaties, dient geen overlast te veroorzaken. Bij overlast dienen de aangrenzende wanden vloeren en of plafonds voorzien te worden van een geluidsisolerende laag.
- 4.5 Het is verboden: tussen 20.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's ochtends, alsmede erkende christelijke feestdagen, werkzaamheden zoals boren, kloppen e.d. te verrichten aan de bouwconstructie, die hoorbaar zijn voor de andere eigenaars en/of gebruikers.
Dit artikel geldt vanaf 4 maanden na oplevering van de appartementen. Tot die tijd geldt het verbod tussen 22.00 uur en 8.00 uur
- 4.6 Overlast van geluid dient in eerste instantie door de betrokkene zelf te worden opgelost. Daarbij staat de gang via handhavers van de openbare orde ten dienste. Een beroep op regelgeving en overtreding van het R.v.S. dan wel het HR dient schriftelijk, voorzien van feiten, te worden gemeld aan het bestuur, welke de veroorzaker ter zake zal aanspreken.
- 4.7 Het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de appartementen, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien een isolatie-index voor contactgeluiden (I-co) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van 10 dB. De vloerconstructie dient als een zwevende vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer en wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkent bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste
- 4.8 Het is niet toegestaan wasgoed of andere zaken op te hangen welke buiten het balkonoppervlak en buiten de gevels uitkomen.
- 4.9 Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde huisdieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

- 4.10 Het hebben of houden van duiven, kippen en dergelijke is niet geoorloofd. Het is ook niet toegestaan vogels op of direct aan het gebouw van de VVE te voeren, dan wel op de balkons/galerijen vogelhuisjes te plaatsen.
- 4.11 Het is niet toegestaan ventilatiekanalen en af te sluiten
- 4.12 Het is niet toegestaan een afzuigkap of droogtrommel aan te sluiten op het aanwezige ventilatiekanaal, omdat de af te voeren dampen overlast kunnen veroorzaken aan medebewoners.
- 4.13 Het aansluiten van een afzuigkap op de gevel is niet toegestaan.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 5: Instructies aan het bestuur

- 5.1 Een eens gegeven specifieke toestemming van welk onderwerp dan ook kan door het bestuur of de ALV te allen tijde worden ingetrokken.
- 5.2 Het bestuur is bevoegd tot het doen van alle uitgave, welke in de door de vergadering goedgekeurde begroting zijn opgenomen of welke zijn gebaseerd op een ander rechtsgeldig besluit van de vergadering.
- 5.3 Het bestuur is bevoegd voor buiten het onderhoud vallende doeleinde uitgaven te doen tot een bedrag van ten hoogste tweeduizend euro per afzonderlijke verplichting.
- 5.4 Het bestuur is bevoegd tot een bedrag van éénuizend euro per jaar kwijting te verlenen.
- 5.5 De ALV kan besluiten het administratief- en/of technisch beheer in handen te geven van een derde.
- 5.6 Conform artikel 42 R.v.S. houdt het bestuur een register bij van eigenaren en gebruikers. In verband hiermee dient iedere eigenaar, wanneer hij voornemens is zijn appartementsrecht te vervreemden, het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de eigenaar(-en) alsmede de transporterend notaris. Het bestuur is bevoegd om kosten voor administratie mutaties alsmede het verstrekken van aanvullende gegevens m.b.t de VVE aan de verkrijger bij wisseling van eigendom in rekening te brengen aan de vervreemder van een appartementsrecht.
- 5.7 Ter ondersteuning van het bestuur kan de vergadering commissies instellen. De commissies worden gekozen uit de appartementseigenaren en de eigenaren commerciële ruimtes.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 6: Orde van de vergadering

- 6.1 Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
- 6.2 Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.
- 6.3 Uitsluitend over bij de oproep geagendeerde zaken kan door de vergadering worden besloten, tenzij alle stemgerechtigde leden ter vergadering vertegenwoordigd zijn.
- 6.4 Het bestuur is belast met het voeren van correspondentie en het houden van de notulen van de ledenvergadering. Zo spoedig mogelijk na een vergadering wordt aan de eigenaren een exemplaar van de notulen van die vergadering toegezonden.
- 6.5 De administrateur draagt zorg voor de incasso van de verschuldigde bijdragen van de leden aan de vereniging.
- 6.6 De verschuldigde bedragen moeten bij vooruitbetaling worden voldaan door storting op de bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaren.
- 6.7 De administrateur is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, welke na herinnering langer dan één maand uitstaan, onverminderd de bevoegdheid van de vereniging kosten, rente en boete te verhalen op het betreffend lid van de vereniging.
- 6.8 De administrateur is bevoegd om bij gebleken non-betaling een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen.
- 6.9 Het lid dat jegens de VVE niet voldoet aan zijn verplichting tot tijdige betaling en als zodanig als aangegeven is voorgeleidt ter incasso, is volledig aansprakelijk voor alle kosten (in en buiten rechte) welke door de VVE of haar bestuur zijn gemaakt om hem of haar tot betaling te doen laten komen.

House Rules of the Homeowners' Association (VvE)

Huishoudelijk reglement "Gebouw Balans" Utrecht

Artikel 7: Slotbepalingen

- 7.1 Bij overtreding van de bepalingen van de wet, splitsingsakte, splitsingsreglement of van huishoudelijk reglement, hetzij door de eigenaar, hetzij door een gebruiker, kan artikel 29 van het model reglement worden toegepast. Voor alle gevallen waarin het splitsingsreglement of huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de Algemene Leden Vergadering.
- 7.2 De hoogte van de in artikel 29, tweede lid van het modelreglement bedoelde boete bedraagt € 50,--



J&B Makelaars (formerly Expat Property Brokers) is built on the ethos of service beyond expectations. Our focus has always been on quality service and working together to achieve an ideal outcome for our valued clients. We aim to build our brand and positively redefine the real estate market with personal and exceptional service.

J&B Makelaars was established in 2016 by experienced international estate agent Bridgette Ball and her husband Jason Ball. We wanted to establish a brand that we felt best represented our values. Over the years the business has shown a natural growth in the expat property market as we have an understanding of having walked in the shoes of our clients being expats ourselves.

"We want our clients to feel like they've found a true home whenever they come to us for assistance. This is whether they are looking for a rental, buying a new home or selling their existing property," says Bridgette Ball

Bridgette Ball J&B Makelaars

Telephone: +31 (0)30 - 227 19 90

Mobile: +31 (0)62 - 484 65 97

Web: www.jbmakelaars.nl

KVK: 86883674





*This brochure has been compiled with care.
However, you cannot derive any rights from it. Please
think about our trees before printing this brochure.*