



Deken van Miertstraat 15, 5461JN VEGHEL (43978)



Galerijwoning
woonappartement





Beschrijving

woonappartement op de eerste verdieping en 2 loggia's

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Zuid donderdag 16 mei 2019
Inzet	donderdag 16 mei 2019 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 16 mei 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Verhagen Netwerk Notarissen Vondellaan 14 5611 NX Eindhoven T: 040 212 77 97 F: 040 212 77 35 E: info@vsvnotariaat.nl
Behandelaar	J.F.M.Verhagen

Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1980
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	108 m ²
Woninginhoud	300 m ³
Perceeloppervlakte	0 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser



Kadastrale omschrijving gemeente Veghel sectie G nummer 2539 A2

Financieel

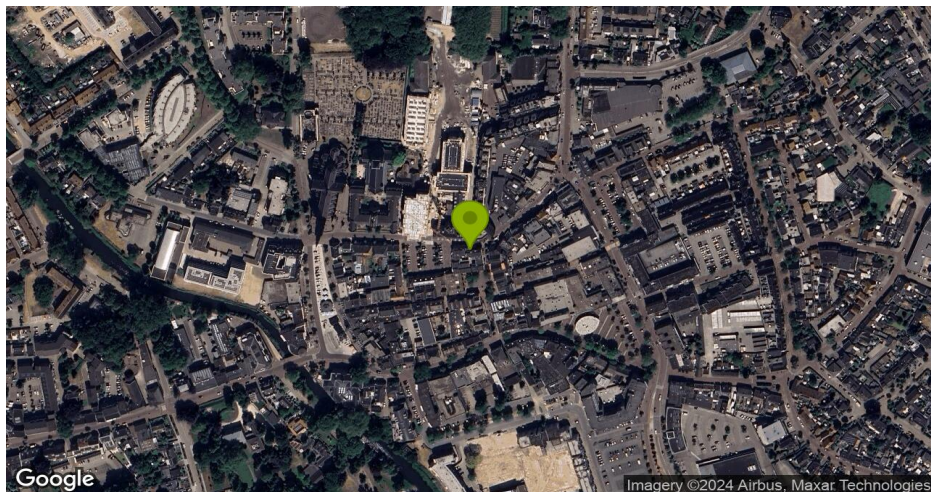
Lasten	OZBE, € 162,02 jaarlijks VVE, € 1.885,56 jaarlijks rioolheffing eigenarendeel, € 42,51 jaarlijks watersysteemheffing gebouwd, € 54,49 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 5.600,00 (per 11-04-2019 om 10:47 uur) veilingkosten + achterstand VVE = € 8.082 (per 26-04-2019 om 16:33 uur)

Bijzonderheden

aandeel reservefonds € 2.734,60

Het verzoek voor het krijgen van verlof van de rechtbank om het huurbeding in te roepen is afgewezen.





Bijlage

43978_akte van Splitsing_HYP4_5910_19_5461JN15.pdf



Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	59 10
deel	nr.				
366	627	EINDHOVEN	20 APR. 1979	1708 amms	19 42
					met vol. vervolgbladen zonder 21

Aantekeningen:

Bij dit afschrift behoort een tekening
In bewaring genomen onder nr. 750 en 752

Heden de achttiende april negentienhonderd negen en zeventig verscheen voor mij, LEONARDUS ANTONIUS JOHANNES SNOEIJIS, notaris ter standplaats Veghel: Johannes Gerardus van Mierlo, notaris-klerk, wonende te Veghel, volgens zijn verklaring hierbij handelend als lasthebber van de echtgenoten: CORNELUS JOHANNES VAN DEN HOOGEN, koopman, geboren te Gassel op zestien januari negentienhonderd drie en twintig en ADRIANA MARIA VAN ES, koopvrouw, geboren te Veghel op achttien oktober negentienhonderd twee en twintig, beiden wonende te Erp, Veghelsedijk 10, na het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd in voor beiden eerste huwelijk.

Deze lastgevingen blijken uit een onderhandse akte, welke na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, voor echt erkend en ten blijke daarvan door ons beiden getekend te zijn aan deze akte is vastgehecht.

De comparant verklaarde vooraf:

a. de lastgevers zijn eigenaar van een bouwterrein te Veghel tussen de Deken van Miertstraat en de Molenvieken, met de daarop inmiddels gestichte opstallen, kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G nummer 2535, groot zeven areen acht en veertig centiaren.

De lastgevers hebben dit onroerend goed in eigendom verkregen: de opstallen door natrekking en de grond door aankoop bij akte op negen december negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor mij, notaris, en door de overschrijving van een afschrift van die akte ten hypotheekkantore te Eindhoven op dertien december daarna in deel 5533 nummer 20; die akte bevat kwijting voor de koopsom.

Gemelde akte is gerectificeerd bij akte op drie februari negentienhonderd acht en zeventig verleden voor mij, notaris, per afschrift overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op zes februari daarna in deel 5583 nummer 9.

Gemelde akte van eigendomsverkrifging is aangevuld bij akte op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer staat bepaald:

" Thans verklaarden de comparanten ter uitwerking van bovenaangehaalde bepaling bij deze te vestigen ten nutte van het perceel Veghel G nummer 2535 eigendom van de lastgevers sub 2 en ten



" laste van het perceel Veghel sectie G nummer ---
 " 2536 eigendom van de gemeente de erfdienstbaar-
 " heid van overbouw in samenhang met het recht ---
 " van opstal voor ondersteuningswerken, alles voor-
 " zoveel betreft de realisering van de opstallen
 " op het perceel Veghel G 2535.-----
 " b. in gemelde akte van transport staat onder meer
 bepaald als volgt: -----
 " 1. De kopers zijn verplicht op de overgedragen
 " grond winkels (eventueel kantoorruimte) met bo-
 " venwoningen te bouwen naar genoegen van burge-
 " meester en wethouders. De bouwmassa zal in drie
 " lagen bovengronds worden uitgevoerd. -----
 " 2. De bouw van de winkels casu quo kantoorruimte
 " met bovenwoningen zal uiterlijk vijftien maanden
 " na heden zijn voltooid. -----
 " Om zeer dringende en bijzondere redenen kan ver-
 " schuiving van deze datum, met voorafgaande toe-
 " stemming van burgemeester en wethouders, plaats
 " vinden. -----
 " 3. Indien in het totale bouwplan een kantoor-
 " ruimte wordt opgenomen, zijn kopers verplicht ---
 " Vemako B.V. te Veghel hiervoor voorkeur tot ---
 " koop te geven. -----
 " 4. Met betrekking tot de eventuele verkoop van
 " de bovenwoningen zullen de gegadigden moeten ---
 " voldoen aan de richtlijnen die door burgemeester
 " en wethouders zijn gesteld ten aanzien van de ---
 " verkoop van bouwterreinen in Veghel. -----
 " 5. Verkoop of vervreemding van de in eigendom ---
 " overgedragen grond of een of meer gedeelten ---
 " daarvan, voordat de bouw is voltooid, en binnen
 " drie maanden na deze voltooiing is, zonder voor-
 " afgaande schriftelijke toestemming van burge-
 " meester en wethouders niet toegestaan, met uit-
 " zondering van eventuele verkoop van het desbe-
 " treffende gedeelte aan Vemako B.V. als bedoeld
 " onder 3. -----
 " 6. De kopers verbinden zich, wanneer zij tot ver-
 " koop of vervreemding van de overgedragen grond
 " besluiten vóórdat aan het onder 1 bepaalde is ---
 " voldaan, de gemeente het recht van voorkeur tot
 " koop te geven voor de totale koopsom van vier-
 " honderd een en vijftig duizend achthonderd gul-
 " den. De kosten van deze terugkoop komen geheel
 " voor rekening van de kopers. -----



Bewaring:	De bewaarder,	69 10	19	43
PINDHOVEN	<i>K. de Vries</i>			
		2e blz. 1/ vervolgblad		

" 7. Bij verkoop of vervreemding van het gehele ---
" perceel anders dan aan de gemeente en aan Vema-
" ko wat het kantoongedeelte betreft, zijn de kop-
" pers casu quo hun rechtsopvolger(ster) verplicht
" om in de desbetreffende notariële akte van eigen-
" domsoverdracht de hiervoor onder 2, 3, 4, 5 en
" 6 en de onderhavige bepaling te doen opnemen, ---
" alsmede het gestelde onder 8, 9, 11, 12, 13, 14
" 16 en 17 en voor zover daaraan nog niet is vol-
" daan het bepaalde onder 1. -----
" 8. Bij niet-nakoming door de kopers casu quo ---
" hun rechtsopvolger(ster) van de onder 2, 3, 4 en
" 7 bedoelde bepalingen zijn zij aan de gemeente ---
" verschuldigd een onmiddellijk opeisbare boete ---
" gelijk aan de totale koopsom van het bouwterrein
" zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of ---
" rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. -----
" 9. Bij niet-nakoming van het onder 5 bepaalde ---
" zijn de kopers ingebreke en is de gemeente -----
" Veghel gerechtigd de onderhavige overeenkomst,
" van rechtswege, zonder dat daartoe enige somma-
" tie of ingebrekestelling dan wel rechterlijke ---
" tussenkomst vereist zal zijn, als ontbonden te ---
" beschouwen en zulks aan de kopers aan te zeggen.
" In dat geval zijn de kopers verplicht tot onver-
" wijde teruggave aan de gemeente Veghel van al ---
" het door hen uit hoofde van of in verband met de
" onderhavige overeenkomst genotene. Bovendien ver-
" beuren zij dan ten behoeve van de gemeente Veg-
" hel een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan
" vijf procent van de aldan geldende koopsom, on-
" verminderd hun verplichting tot vergoeding van
" kosten, schade, interessen, alles onverminderd
" het recht van de gemeente Veghel om in rechte
" ingevolge de artikelen 1302 en 1303 van het Bur-
" gerlijk Wetboek op grond van wanprestatie van de
" kopers ontbinding van de onderhavige overeen-
" komst en volledige vergoeding van alle kosten,
" schade en interessen te vorderen. -----
" 10. De hiervoor onder sub 5 en 6 genoemde bepa-
" lingen zijn niet van kracht in geval van execu-
" toriale verkoop of verkoop van het gekochte ---
" krachtens artikel 1223 van het Burgerlijk Wet-
" boek. -----
" 11. Na kadastrale opmeting van het gekochte zal
" verrekening plaatsvinden van de koopsom tegen de
" prijs van zeshonderd gulden per centiare. -----
" 12. Alle eigenaarslasten komen voor rekening van
" de kopers vanaf heden. -----

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

6087341



" 13. Kopers casu quo gegadigden casu quo rechts-
 " opvolger(ster) zijn verplicht ten behoeve van de
 " te bouwen winkel-woningen over te gaan tot aan-
 " sluiting op een centrale televisie antenne, ----
 " eventueel in combinatie met andere bouwers van
 " winkels met bovenwoningen binnen het Komplan. ---
 " Er zullen op straffe van een boete van vijftig-
 " duizend gulden geen afzonderlijke antennes op
 " de woningen in dit plan worden toegelaten. ----
 " 14. De gemeente heeft de bevoegdheid voor de ver-
 " dere afbouw van het voetgangersgebied de voor ---
 " de gemeente benodigde erfdienstbaarheden te ves-
 " tigen en terzake, na overleg met de kopers of ---
 " hun rechtsopvolger(ster) casu quo gegadigde(n)
 " nadere voorwaarden te stellen. ----
 " Een en ander zodra het definitieve bouwplan be-
 " kend is. ----
 " 15. De gemeente verleent aan de kopers of hun ---
 " rechtsopvolger(ster) casu quo gegadigde(n) het
 " recht tot het aanbrengen, houden en onderhouden
 " van bouwwerken, galerijen en ondersteuningswer-
 " ken boven de aan de gemeente in eigendom ----
 " blijvende aangrenzende grond aansluitend aan de
 " nieuwbouw van de te Veghel gevestigde Stichting
 " pensioenfonds Van de Ven N.V., ter grootte van
 " ongeveer vier en twintig centiare. ----
 " Een en ander zoals zal blijken uit het door de
 " kopers in te dienen bouwplan. ----
 " Op dit recht van overbouw is de geldende preka-
 " rioverordening van toepassing. ----
 " De door de kopers te betalen vergoeding voor de
 " afkoop van prekariorechten voor de eventuele ---
 " bovenbouw wordt bepaald op eenhonderd vijf en
 " twintig gulden per centiare, derhalve op drie-
 " duizend gulden. ----
 " De op te leggen jaarlijkse aanslag prekariorech-
 " ten voor eventuele overbouw zullen aan de ---
 " kopers casu quo rechtsopvolger(ster) casu quo
 " gegadigde(n) worden gerestitueerd casu quo ad-
 " ministratief worden verrekend. ----
 " 16. Om te komen tot een goede brancheverdeling
 " in het Komplan en eventuele ongewenste ontwikke-
 " lingen tegen te gaan, zullen de kopers casu quo
 " hun rechtsopvolger(ster), alvorens voor de eer-
 " ste keer tot verhuur van de winkeleenheden over
 " te gaan, op straffe van een boete van eenhonderd
 " duizend gulden per keer, schriftelijk toestem-



Bewaring:	De bewaarder,	53 10
EINDHOVEN	<i>[Handwritten signature]</i>	19 44
		<i>[Handwritten signature]</i> vervolgblad

" ming vragen aan burgemeester en wethouders om ---
" met de door hen voorgedragen aspirant-huurdere
" in te stemmen. ---
" De gemeente behoudt zich het recht voor om be-
" paalde kandidaten af te wijzen. ---
" Wanneer kopers een weigering van een bepaalde ---
" kandidaat door de gemeente ten onrechte geschied
" achten, kunnen zij daaromtrent het oordeel van ---
" een arbitrage-kommissie inroepen. ---
" De arbitrage-kommissie zal bestaan uit drie des-
" kundigen, waarvan één aan te wijzen door de ge-
" meente en één door de kopers, terwijl de derde
" deskundige door de twee door partijen aangewezen
" Mochten de door partijen aangewezen deskundigen
" het niet over de aanwijzing van de derde met ---
" elkaar eens kunnen worden, dan zal die op ver-
" zoek van de meest gerade partij worden aange-
" wezen door de voorzitter van de Kamer van Koop-
" handel te 's-Hertogenbosch. ---
" 17. Op straffe van een boete van tweehonderd ---
" vijftig duizend gulden zullen de kopers casu ---
" quo hun rechtsopvolger(ster) casu quo gegadig-
" de(n) in het nieuw bouwplan geen horecavesti-
" gingen exploiteren of doen exploiteren, in wel-
" ke vorm of onder welke benaming dan ook. ---
" c. Op gemeld bouwterrein zal worden gesticht een
" bebouwing welke in hoofdlijnen zal omvatten vier
" winkels en tien flatwoningen, plaatselijk bekend
" Molenwijken, de winkels te nummeren 62-64-66 en
" 68 en de woningen te nummeren 70-72-74-76-78-80-
" 82-84-86 en 88. ---
" d. Lastgevers wensen de grond en de bebouwing
" thans reeds te splitsen in gebruikseenheden in de
" zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek ---
" en wensen voorts over te gaan tot vaststelling ---
" van een reglement van splitsing als bedoeld in ---
" artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek. ---
" e. Voormelde (voorgenomen) bebouwing is uitgelegd
" in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit twee
" bladen, die aan deze akte zijn gehecht, welk plan is
" goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te ---
" Eindhoven op veertien februari negentienhonderd ---
" negen en zeventig. ---
" onder vaststelling van de complexaanduiding op ---
" 2539 A. ---

Hypotheken nr. 48
Wet van 20 februari 1947, Stb. 1066

608734F



op welk plan de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn aangegeven en zijn voorzien van een arabisch cijfer.

De comparant verklaarde voorts dat de bebouwing de volgende appartementsrechten zal omvatten: ---

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkels op de begane grond alsmede een verwarmingsruimte op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 62 tot en met 68, uitmakende het zevenhonderd/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ---

appartementsindex 1. ---

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 70, uitmakende het tweehonderd achttien/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ---

appartementsindex 2. ---

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met buitenterras op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 72, uitmakende het tweehonderd vijf en twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ---

appartementsindex 3. ---

4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 74, uitmakende het eenhonderd vijf en zestig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ---

appartementsindex 4. ---

5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 76, uitmakende het tweehonderd twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ---

appartementsindex 5. ---



Bewaring: EINDHOVEN	De bewaarder: <i>H.C. B. [signature]</i>	19 45 deide vervolgblad
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de eerste woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 78, uitmakende het tweehonderd vijf en twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 6. 7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 80, uitmakende het tweehonderd achttien/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 7. 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 82, uitmakende het tweehonderd vijf en twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 8. 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 84, uitmakende het eenhonderd vijf en zestig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 9. 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 86, uitmakende het tweehonderd twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 10. 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de tweede woonlaag, plaatselijk aan te duiden: Molenwieken 88, uitmakende het tweehonderd vijf en twintig/tweeduizend achthonderd zesde onverdeeld aandeel in de gemeenschap kadastraal bekend gemeente Veghel sectie G complexaanduiding 2539 A ----- appartementsindex 11.		

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608734F



Vervolgens verklaarde de comparant over te gaan tot vorenbedoelde splitsing en vast te stellen dat zijn lastgevers de enige, gezamenlijke eigenaren zijn van vorenbedoelde appartementsrechten. Voorts verklaarde de comparant over te gaan tot vaststelling van het in artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek bedoelde reglement, bestaande uit het

ALGEMEEN REGLEMENT.

als welk zal gelden het Reglement van Splitsing van eigendom vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor notaris Mr. J. Schreiner te Rotterdam, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk (Zuid-Holland) op een maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4126 nummer 42; met dien verstande dat de bepalingen van de daarbij behorende annex I niet van toepassing zullen zijn en voor zover bij na te melden Bijzonder Reglement niet gewijzigd of aangevuld, en het navolgende

BIJZONDER REGLEMENT.

ARTIKEL 1. De woningen tot het gebruik waarvan de eigenaren der appartementsrechten gerechtigd zijn, zijn bestemd om te worden gebruikt als particuliere woningen.

ARTIKEL 1a. Het buitenterras tot welker gebruik met uitsluiting gerechtigd is de eigenaar van het appartementsrecht index 3 mag niet anders worden afgescheiden dan door middel van planten met een maximale hoogte, inclusief plantenbak van vijftig centimeter.

ARTIKEL 2. De bedrijfsruimte tot het gebruik waarvan de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 gerechtigd is, is bestemd om te worden gebruikt als winkelruimte met magazijn.

ARTIKEL 3. In afwijking van het in artikel 6 lid 3 van het Algemeen Reglement bepaalde kan een verleende toestemming bij gebruik overeenkomstig de toestemming niet worden ingetrokken.

Bij deze wordt bepaald dat de eigenaar van appartementsrecht met index 1 geen nadere toestemming heeft voor het aanbrengen en houden van (licht) reclame op de voorzijde van de daartoe aan de luifel aangebrachte voorzieningen.



Bewaring:	De bewaarder:	59 10
ROTHOVEN	H.C.B. Rindoven	19 46
		vierte vervolgblad
alsmede onder de luifel, onder de overbouw ter- zake van het appartementsrecht met index 5, als- mede drie (licht)reclames volgens afmetingen niet groter dan de lichtreclame-tekeningen op de aan deze akte gehechte, door partijen met hun hand- tekening gewaarmerkte, werktekening, op de onge- veer oostelijke gevel van het gebouw op de daar- toe bestemde plaatsen. ----- Tendeze wordt bepaald dat de lichtreclame niet mag knippen. ----- ARTIKEL 4. ----- De aan de zijde van de Deken van Miertstraat ge- legen, in pandige rijwielberging is uitsluitend bestemd tot gebruik door de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 2 tot en met 11. ----- ARTIKEL 5. ----- Aandelen in de gemeenschap. ----- In de gemeenschap zijn gerechtigd: ----- a. de eigenaar van het appartementsrecht met in- dex 1 voor zevenhonderd/tweeduizend achthonderd zesde gedeelte. ----- b. de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 2 en 7 voor tweehonderd achttien/tweedu- zend achthonderd zesde gedeelte. ----- c. de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 3, 8, 6 en 11 voor tweehonderd vijf en twintig/tweeduizend achthonderd zesde gedeelte. ----- d. de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 4 en 9 voor eenhonderd vijf en zestig/ tweeduizend achthonderd zesde gedeelte. ----- e. de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 5 en 10 voor tweehonderd twintig/tweedu- zend achthonderd zesde gedeelte. ----- ARTIKEL 6. ----- Bijdrage in de schulden en kosten. ----- De kosten van brandstof, water en electra beno- digd voor de centrale verwarming annex warmwater- installatie komen voor rekening van ieder der eigenaren van de appartementsrechten. ----- De kosten van onderhoud, schoonhouden en verlich- ting van trappenhuis, liftinstallatie, galerij, ----- buitentrap en rijwielberging, alsmede de kosten van het schoonhouden van de ramen van de woningen komen voor rekening van de eigenaren van de appar- tementsrechten met de indexen 2 tot en met 11, ----- ieder voor een gelijk deel. -----		

Hypotheek nr. 48.
Wet van 20 februari 1947, Stb. H66

608734F



De kosten van verzekering van het flatgebouw zullen ten laste komen van de eigenaren volgens een door de administrateur vast te stellen verdeelsleutel op grond van de verdeling van de risico's die in aanmerking worden genomen bij de berekening van de verschuldigde premies, zo mogelijk na verkregen advies van assuradeur(en).

De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht bij te dragen in alle overige schulden en kosten die voor gemeenschappelijke rekening zijn, overeenkomstig hun aandeel in de gemeenschap.

ARTIKEL 7.

Met ingang van een mei negentienhonderd negen en zeventig zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas der vereniging van eigenaars bij wijze van voorschot-bijdrage maandelijks moeten worden betaald een/twaalfde gedeelte van zijn omslag in het jaarlijks begrote bedrag van die kosten en lasten, welke ingevolge artikel 5 te zijnen laste komen, alsmede van zijn omslag in het jaarlijks in het reservefonds te storten bedrag, dat door de vergadering zal worden vastgesteld.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Het percentage bedoeld in artikel 18 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt tien.

ARTIKEL 8.

Verzekering.

De bedragen bedoeld in artikel 26 lid 4 van het Algemeen Reglement worden vastgesteld op vijfduizend gulden (f 5.000,--).

Artikel 31 lid 3 van het Algemeen Reglement wordt voor de toepassing van artikel 26 lid 4 van het Algemeen Reglement gewijzigd in:

"Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaren die daartoe door de vergadering zal worden aangevozen, na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt.

Uit het hoofd van de bankrekening waarop de gelden worden gestort zal het in de vorige zin bepaalde dienen te blijken."

ARTIKEL 9.

Overtredingen.



Bewaring:	De bewaarder,	59 10
EINDHOVEN	K. B. Schaan	19 47
		vervolgblad

Het bedrag bedoeld in artikel 27 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt voor negentienhonderd negen en zeventig eenhonderd gulden (f 100,--), en wordt nadien jaarlijks verhoogd met tien gulden (f 10,--).

ARTIKEL 10.

Vereniging van eigenaars.

Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f van het Burgerlijk Wetboek.

Deze vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Molenwieken 62-88" en is gevestigd te Veghel.

ARTIKEL 11.

Vergaderingen.

Behalve in de gevallen dat de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten worden vergaderingen gehouden, wanneer een aantal eigenaars, tenminste vier stemmen vertegenwoordigende, zulks onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten aan de administrateur verzoeken.

ARTIKEL 12.

Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt dertien, de eigenaren van de appartementsrechten met de indexen 2 tot en met 11 hebben ieder een stem en de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 drie stemmen.

ARTIKEL 13.

Bevoegdheidsbeperkingen.

De maximum bedragen als bedoeld in artikel 37 leden 2 en 5 en artikel 40 lid 4 van het Algemeen Reglement worden bij deze vastgesteld op vijfduizend gulden (f 5.000,--).

De maximum bedragen als bedoeld in artikel 40 lid 5 van het Algemeen Reglement worden bij deze vastgesteld op respectievelijk vijfduizend gulden (f 5.000,--) en zevenduizend vijfhonderd gulden (f 7.500,--).

ARTIKEL 14.

Slotbepaling.

Tot de eerste voorzitter van de vereniging wordt benoemd Johannes Josephus van Heeswijk, wonende te Veghel, Zuidkade 23, en tot eerste administrateur voor de duur van een jaar de heer Johannes Cornelis Vonk, assurantiebezorger, wonende te Veghel, Dr. Schaepmanlaan 2.

Hypotheek nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608734F



Voor de tenuitvoerlegging van deze akte verklaar-
de de comparant woonplaats te kiezen ten kan-
tore van de notaris, bewaarder van deze akte. ----
De comparant is mij, notaris, bekend. ----

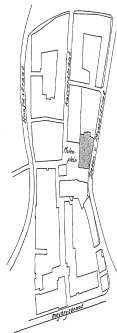
----- WAARVAN

----- AKTE
in minuut is verleden te Veghel ten dage voormeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud dezer akte aan
de comparant en beperkte voorlezing der akte is
deze door de comparant en mij, notaris, onderte-
kend, nadat de comparant heeft verklaard van de in-
houd dezer akte te hebben kennisgenomen en op volle-
dige voorlezing der akte geen prijs te stellen. ----
(Getekend:) G.v.Mierlo, L.Snoeijs. ----

VOOR AFSCHRIFT.

(Getekend:) L.Snoeijs.

De ondergetekende, Leonardus Antonius Johannes
Snoeijs, notaris, wonende te Veghel verklaart dat
dit stuk eensluidend is met het hierbij ter over-
schrijving aangeboden stuk.



VEGHEL G1

DECLASSIFIED BY: 6032 PMS
REASON: 25X2
AUTHORITY: 25X2
DATE: 10/15/2010
BY: 6032 PMS

28 Nov 1964

BEHOORENDE BIJ DE AANVRAAG TOT VASTSTELLING VAN HET

BEKROUPE BIJ DE AANVAAG TOT VASTSTELLING VAN HET
CONCLUSIEKONDE BIJ DE ADOPTIEWOORDEN CONTOUR IN 12

APPARTENENTSRECHTEN VAN HET PERDEEL KADASTRAAL

BOIXEND DOMINANTE VEGHEL SECTIE 6 NR. 2535

SOAL MENGENAI LING

SOMAL SITUNTESCHETS 1:2000

EUD-2 IN 2 BLADES

VEGAE, Ø.2 879

DE NOTARIS.

Henry

De ondergetekende, Leonardus Antonius Johannes Snoeij, notaris ter zwaadplaats Veghel, verklaart dat deze tekening aansluitend in het die, geboekt na het ter over-schrijving aangeboden stak.

Brezing Endhoven nr. 74
Deo hart behoort bij het
stadje in brezing gona-
men te dorp 54 nr. 12

De Expensier,
M^r G. A. 1776

nrs 2 ¹/_m 11 zijn bovenwoningen



Bijlage

43978_huishoudelijk reglement De Molenwiekenflat.pdf

VERENIGING VAN EIGENAREN “DE MOLENWIEKENFLAT”

Postadres: Deken van Miertstraat 23 5461 JN Veghel. Telefoon 0413-364253
Administrateur: Anja Deckers postbankrekening 3695642

HUISHOUDELIJK REGLEMENT “MOLENWIEKENFLAT”

Algemeen

Dit huishoudelijk reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementen gebouw “Molenwiekenflat”. Gevestigd aan de Deken van Miertstraat te Veghel. (kadastrale code toevoegen)

Artikel 1

- De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
- Elke bewoner is verplicht het openbare gedeelte voor zijn eigen woning schoon te houden en dusdanig in te richten dat medebewoners daar geen hinder of ergernis van ondervinden.
- Na bijzondere activiteiten (verbouwing) dient degene die de activiteiten heeft ondernomen te zorgen dat het openbare gedeelte wordt schoongemaakt en opgeruimd.
- In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de trappenhuizen of de hal worden gedeponeerd.

Artikel 2

Voor de lift en de centrale hal geldt een rookverbod.

Artikel 3

De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk en of ladders t.b.v. reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 4

Ter voorkoming van ongewenst bezoek dient de bewoner, nadat bij hem/haar is aangebeld, zich via de intercom te laten informeren alvorens wordt opengedaan.

Artikel 5

Ter voorkoming van geluidshinder moet het woongedeelte voorzien zijn van een vloerbedekking die een voldoende dempende werking heeft.

Artikel 6

De eigenaar is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van het bestuur, om een zonnescrm of windschrm aan te brengen. Bij vervanging van de huidige luifels(uitgezonderd de luifels van de commerciële ruimten) dient er voor een uniforme kleur gekozen te worden. Deze kleur wordt door de vergadering van vereniging van eigenaren bepaald.

Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen, in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van de vereniging van eigenaren nodig.

Artikel 7

Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan het bestuur -zo mogelijk - zijn verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. (Te denken valt hierbij aan brand, bevroering, lekkage enz.).

Artikel 8

De voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan door storting op een postrekening of bankrekening t.n.v. vereniging van eigenaren "De Molenwiekenflat"(let op: dus beslist niet t.n.v. van de bestuurder)

Artikel 9

De gemeenschappelijke berging dient als opslagplaats voor ongemotoriseerde voertuigen zoals fietsen, elektrische fietsen en snorfietsen en tuinameublementen, die gedurende het winterseizoen worden opgeslagen evenals artikelen die tijdelijk in de berging geplaatst worden(kerstartikelen b.v.). Het is niet toegestaan in de berging vluchtige, brandgevaarlijke of agressieve stoffen op te slaan. Het is de taak van eenieder erop toe te zien dat de ruimte opgeruimd en overzichtelijk blijft.

Artikel 10

Volgens het reglement van splitsing is een eventuele verhuurder verplicht de huurder een verklaring in tweevoud te laten tekenen, waarin huurder verklaart in te stemmen met de bepalingen van het huishoudelijk reglement. (Art 20 punt 1, reglement van splitsing van eigendom) Bij eventuele onderverhuur is het bestaande bestemmingsplan (bv kantoorbestemming) niet bepalend. De vergadering van vereniging van eigenaren is hier beslissingsbevoegd.

Artikel 11

Het is ten alle tijden verboden om iets aan de dragende constructie van appartementen of commerciële ruimten te veranderen.

De eigenaar is verplicht het bestuur direct op de hoogte te brengen van een mogelijke verbouwing. Gebeurt dit niet dan kunnen de andere eigenaren u aansprakelijk stellen voor een eventuele onderverzekering van het complex als geheel.

Artikel 12

Indien het huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van vereniging van eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26-03-2008

Voor akkoord: Veghel.. 29-03-2008

 H.P. Werner
Voorzitter



Bijlage

43978_Modelreglement-1973.pdf

Modelreglement 1973

Reglement van splitsing van eigendom 1973

Vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973 voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

- a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk;
- b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.

Artikel 3

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

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7

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

Artikel 8

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

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

Artikel 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte te regelen bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
3. In geval van wijziging van de bestemming van een privé gedeelte, is artikel 875 I lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcranen.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende

eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.

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

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

Artikel 11

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

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

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Artikel 14

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

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

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

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.

2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

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

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

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

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
- f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming annex warmwaterinstallaties, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
 2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
 3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
 4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
 5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.
- Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

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

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

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
 2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
- Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn

Artikel 23

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt,
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekend brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremies en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.
Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet."
6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletore verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletore verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene

een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

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

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

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

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

Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn.

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

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

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 29

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

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

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

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden.

Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.

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

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

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

Beleggingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering en de verdeling van de stemmen worden in de akte bepaald.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 35

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

Artikel 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de hallzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de

vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvoeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.

De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

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

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vernemen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).

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

III. Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

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

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

3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.

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

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

6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

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

Artikel 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

ANNEX 1

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN DE VERGADERING

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

Artikel 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
 2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
- Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft

aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.

2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.

Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.

Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.

3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.

Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 20 - of aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43978.pdf

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Volgens een bericht van de gemeente Meerijstad met datum zeven maart tweeduizend negentien, is haar niets bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Meerijstad, met datum zeven maart tweeduizendnegentien, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd.

- energielabel

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

2.2 juridische informatie

- bestemming

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: particuliere bewoning.

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

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

Volgens een bericht van de gemeente Meerijstad, met datum zeven maart tweeduizendnegentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

- appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achttien april negentienhonderdneenenzeventig verleden voor. L.A.J. Snoeijs, destijds notaris te Veghel. Een afschrift van die akte is overgeschreven in de openbare registers te Eindhoven op twintig april negentienhonderdneenenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 5910, nummer 19.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Molenwijken 62-88, gevestigd te Veghel, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17280939.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

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

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

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

- *financiële lasten appartementsrecht*

Volgens een bericht met datum twaalf februari tweeduizend negentien heeft de vereniging van eigenaars geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

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

registergoed is verhuurd in strijd met artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (het 'huurbeding').

De hypotheekakte op grond waarvan deze executorialie verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. De verkoper heeft gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding*

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executorialie verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;

- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tweeduizend vierhonderdtweeënzestig euro en tweeëndertig cent (€ 2.462,32). Dit bedrag betreft niet betaalde bijdragen over het lopende en voorafgaande boekjaar tot en met april tweeduizendnegentien;

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: éénhonderdtweeënzestig euro en twee cent (€ 162,02);
 - rioolheffing (belastingjaar 2018): eigenarendeel tweeënveertig euro en eenenvijftig cent (€ 42,51);
 - waterschapslasten: watersysteemheffing gebouwd (belastingjaar 2018) vierenvijftig euro en negenveertig cent (€ 54,49) per jaar;
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdzevenenvijftig euro en dertien cent (€ 157,13) per maand;

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling op de AVVE

Variant: als de hypotheekhouder de hoogste rang heeft

Overigens blijkt uit een uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 11 februari 2013, zaaknummer C/07/205067 en rekestnummer KL RK 12-378 dat het voor de hand ligt dat met 'betaaldag' in de zin van art. 2:270 lid 3 BW niet de dag van de betaling van de koopprijs, maar de dag van betaling aan de bewaarder wordt bedoeld. Afgaande op deze uitspraak zou onderstaande bepaling niet nodig zijn. Omdat dit slechts één rechterlijke uitspraak is, is onderstaande bepaling toch opgenomen.

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. Als de notaris geen rente ontvangt over het waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

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

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

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

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

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarís:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermeld(e)n waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

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

notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

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

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43978_kostenmodel veilingen frv.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
	t.i.v. verkoper of eigenaar	t.i.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 4.400,00	€ 924,00	€ 5.324,00
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen		€ -	€ -	€ -
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding		€ -	€ -	€ -
4 Honorarium notaris inroepen beheerbeding		€ -	€ -	€ -
5 Kadastraal recht (belast btw)		€ 100,00	€ 21,00	€ 121,00
6 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 137,50	nvt	€ 137,50
7 Kosten diverse inzages registers		€ 30,00	€ 6,30	€ 36,30
8 Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ -
9 Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11 Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)		€ -	€ -	€ -
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)		€ -	€ -	€ -
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)		€ -	€ -	€ -
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ -	€ -	€ -
16 = art. 3:273 BW (zuivering)		€ -	€ -	€ -
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten		€ -	€ -	€ -
18 Preferente beslagkosten		€ -	nvt	€ -
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)		€ -	nvt	€ -
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.		€ -	€ -	€ -
21 Advertentiekosten openbare aanzegging		€ -	€ -	€ -
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding		€ -	€ -	€ -
23 Kosten makelaar		€ -	€ -	€ -
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
24 = Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		€ 2.462,32	nvt	€ 2.462,32
25 = Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	€ -
26 = Mutatiekosten VvE		€ -	nvt	€ -
27 Achterstallige erfpachtscanon		€ -	nvt	€ -
28 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
TOTAAL:		€ 7.129,82		€ 8.081,12
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	ja / neen		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31 Overdrachtsbelasting (2% of 6%)		2%		
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ -	€ -	€ -
33 Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	€ -