

Van Spaenstraat 75, 6821AX ARNHEM (43588)



Benedenwoning

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met kelder en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend Van Spaenstraat 75 te Arnhem



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met kelder en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend Van Spaenstraat 75 te 6821 AX Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, complexaanduiding 7316-A1.

De aangehaalde informatie met betrekking tot onder andere de indeling is afkomstig van derden en overgenomen uit een taxatierapport de dato 31 mei 2018 (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen). De taxateur heeft geen toegang tot het object gehad, op basis van referentieobjecten verwacht taxateur de vermelde indeling.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 6 december 2018
Inzet	donderdag 6 december 2018 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 6 december 2018 vanaf 10:30
Kantoor	Dirkzwager legal & tax Velperweg 1 6824 BZ ARNHEM T: 026 365 55 55 F: 026 351 07 93 E: veilingen@dirkzwager.nl
Behandelaar	Sanne Beke

Objectinfo

Woningtype	Benedenwoning
Bouwjaar	1891
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	90 m ²
Woninginhoud	270 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom

Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, complexaanduiding 7316-A1

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% ten laste van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.436,00 (per 02-11-2018 om 14:14 uur)

Bijzonderheden

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR EEN PARTICULIERE KOPER BIJ HET DOEN VAN EEN ONDERHANDSE BIEDING

Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de bank wordt geaccepteerd, dient deze koper zich de dag na sluiting van de biedtermijn (te weten de donderdag na de sluitingstermijn) beschikbaar te houden voor ondertekening van de koopakte op het notariskantoor in verband met de wettelijke bedenktijd van 3 dagen.

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Sanne Beke van Dirkzwager legal & tax te Arnhem.

HUURBEDING

De verkoper heeft het huurbeding ingeroepen jegens de bewoner(s), niet zijnde de gerechtigde(n). De ter zake nodige gerechtelijke procedure is aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank. Zodra de rechter een beschikking heeft gewezen met betrekking tot voormeld verzoekschrift, zal de uitspraak worden vermeld op www.openbareverkoop.nl. De voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank zal bepalen of er verlof zal worden verleend. Indien verlof wordt verleend door de voorzieningenrechter aanvaardt de koper een eventueel opgelegde ontruimingstermijn.

BESCHIKKING RECHTBANK GELDERLAND, LOCATIE ARNHEM d.d. 20 november 2018

De voorzieningenrechter heeft verlof tot het inroepen van het huurbeding verleend. De voorzieningenrechter heeft bepaald dat gedurende een termijn van drie dagen na de betekening van deze beschikking aan één of meer onbekende (onder)huurders niet ontruimd mag worden. De betekening van de beschikking wordt aan koper overgelaten.

BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Klarendal-Sint Marten 2012" van de gemeente Arnhem. Het registergoed heeft de bestemming: "Wonen".

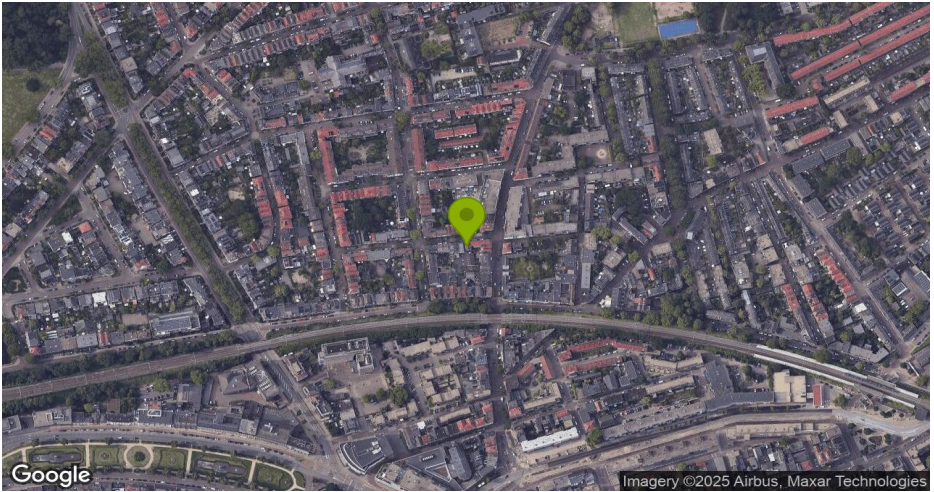
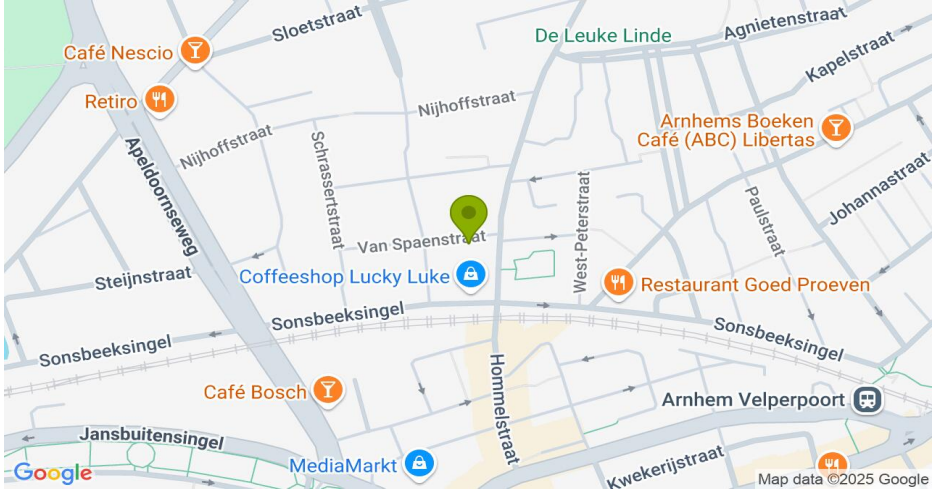
Van de gemeente Arnhem hebben wij nog het volgende bericht ontvangen, woordelijk luidende:

"m.b.t. de vragen aangaande Bodem-zaken:

-Geen Wkpb-beperking mbt bodem-gebruiksbeperkingen, onderzoek uit 2003 concludeert dat de locatie niet verdacht is van ernstige geval van bodemverontreiniging.

-Mbt tot de ondergrondse tank die op het perceel aanwezig is (geweest) zal een mogelijke nieuwe eigenaar wel verzocht worden om een tanksaneringscertificaat te overleggen."

Het onderzoek waarnaar verwezen wordt treft u bij de publiceerde stukken.



Kadastrale kaart

43588-kadastralekaart6821VanSpaenstraat.pdf

Bijlage

43588_Brondocument_HYP4_11098_1_6821AX75_01-10-2018_15-10-19_pdf.pdf

89.50

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	11098	1	1
ARNHEM	10-JAN-1992 09:35	MR. H. HOMMES		met zonder	214 gevolgd(en)

Aantekeningen:

2541 779 695

018

Hyp. 4

Heden, twee januari negentienhonderd twee en negentig, verscheen voor mij, Mr Johan Kemper, kandidaat- notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen "notaris", als plaatsvervanger van Mr Jan Willem Klinkenbergh, notaris ter standplaats Rotterdam: de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende te 3342 AE Hendrik Ido Ambacht, Weteringsingel 17, --- volgens zijn verklaring geboren te Rotterdam op twintig augustus negentienhonderd en dertig en gehuwd. --- De comparant verklaarde het volgende: --- krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek moet de akte van splitsing in appartements- rechten een reglement inhouden, tot welk reglement geacht worden te behoren de bepalingen van een nauw- keurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte van splitsing moet worden ingeschreven. --- Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek van de Koninklijke Notariële Broederschap, gevestigd te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee en twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor Mr Hendrik Marinus Sasse, notaris te Arnhem, verleden. Het bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling en wijziging behoefde, heeft een daartoe ingestelde commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit te brengen en heeft het door deze commissie uitgebrachte advies met bijbehorend modelreglement goedgekeurd en de comparant mondeling gemachtigd om dit goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te leggen. --- Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ---

09-01-018

Hypotheken 4

141484P

Aantekeningen:

- 2 -

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de ----
comparant, handelend als gemeld, bij deze akte bedoeld
modelreglement vast te stellen en wel als volgt: ----

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING

IN APPARTEMENTSRECHTEN

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: ----

- a. "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 appartements-
recht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van
het Burgerlijk Wetboek; ----
- 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 be-
paalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor
zover 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 het gebruik heeft als be-
doeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als be-
doeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het
Burgerlijk Wetboek; ----
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als
bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het
Burgerlijk Wetboek; ----

Aantekeningen:

11098	1	2
GR 106	vervolgblad	

- 3 -

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als be- --
doeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek,
gevormd door één of meer bestuurders; -----

k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrech- --
ten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het
Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane apparte- --
mentsrechten worden als "onderappartementsrechten"
aangeduid en de eigenaar van een zodanig apparte- --
mentsrecht als "ondereigenaar". -----

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen
in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en
kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars
zijn -----

Artikel 2 -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd
voor het nader in de akte te bepalen breukdeel. ---
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoel-
de breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke
baten. -----
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoel-
de breukdelen verplicht bij te dragen in de schul-
den en kosten, die voor rekening van de gezamen- --
lijke eigenaars zijn. -----
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en ---
verplichtingen van de eigenaar van het in de onder-
splitsing betrokken appartementsrecht als rechten -
en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk
in overeenstemming met de bepalingen die vastge- --
steld zijn bij het reglement van ondersplitsing. --

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamen- --
lijke eigenaars -----

Artikel 3 -----

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel --
5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek



2927588

Nr. 1515 P. 2

11098/1

22

- 4 -

worden gerekend: -----

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het 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, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
- 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 gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, als -----



11048/.

CR

- 5 -

mede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

1. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in

Aantekeningen:

- 6 -

de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid ---
bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als ---
voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt --
gebracht. -----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, --
als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve
bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --
eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergade- --
ring anders besluit. -----
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen
de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de ---
eigenaars dit tekort binnen een maand na de vast- --
stelling van de exploitatierekening aanzuiveren. --
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van -
de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan
het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5 -----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder
begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van
de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 ---
eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een -
begroting voor het aangevallen of het komende boek-
jaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering ---
voorgelegd. -----
Deze vergadering stelt de begroting vast. -----
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de ---
vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van --
voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd -
is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin,
vastgesteld met inachtneming van de verhouding als
is bepaald in artikel 2 derde lid. -----
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door
het bestuur te bepalen datum maandelijks één/ ----
twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

11098

1

4

derde 4 vervolgblad

- 7 -

te voldoen. -----

Artikel 6 -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

Artikel 29 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 7 -----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk --

Hypotheken 3/4-vervolg

14148

Aansprakelingen:

- 8 -

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de --
gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- ---
vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van
een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de
onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk
voor de nakoming van de verplichtingen die uit de -
gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrok-
ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in -
dit reglement niet anders bepaald. -----

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of --
meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars
tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade
en zal tevens een verzekering afsluiten voor de ---
wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor
de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. ---
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten
tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ---
gevaars of tegen de wettelijke aansprakelijkheid --
van een bestuurder. -----
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 periodiek gecontroleerd moeten worden
in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur
afgesloten ten name van de vereniging en de geza- -
menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het
betreft de in de eerste zin van het eerste lid ---
bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

Aantekeningen:

- 8 -

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de --
gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- ---
vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van
een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de
onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk
voor de nakoming van de verplichtingen die uit de --
gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing het ok-
ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in -
dit reglement niet anders bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 8 -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of --
meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars
tegen water-, storm-, brand- en ontploffings schade
en zal tevens een verzekering afsluiten voor de --
wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor
de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. ---
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten
tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ---
gevaars of tegen de wettelijke aansprakelijkheid --
van een bestuurder. -----
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 periodiek gecontroleerd moeten worden
in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur
afgesloten ten name van de vereniging en de geza- --
menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het
betreft de in de eerste zin van het eerste lid ---
bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

Aantekeningen:

11098

1

5

vervolgblad

- 9 -

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadepennin- --
gen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent
van de verzekerde waarde van het gebouw te boven --
gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering
van het herstel van de schade krachtens besluit van
de vergadering door het bestuur te openen afzonder-
lijke rekening 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 32 derde tot en met vijf-
de lid van overeenkomstige toepassing, met dien ---
verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij-
ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin- --
derd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk --
Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde
in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar
zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver- --
zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings- --
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepe- --
ningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het
aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te --
geschieden aan de verzekeraar. -----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verze-
kingsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin --
van het eerste lid de volgende clausule bevatten: --
"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 krach-
tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 10 -

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 desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid 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 (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende 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 gekweten." -----
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen 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 -----

Aantekeningen:

11098

1

6

vervolgblad

- 11 -

eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheidingvormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 12 -

- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksebeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. -----

Artikel 10 -----
Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. ---

Artikel 11 -----
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ---

Artikel 12 -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -

Aantekeningen:

11098

1

7

2e sch. 4 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 13 -

onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd --- bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of --- andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet --- zijn bestemd. -----

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

Artikel 13 -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht 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 het bestuur onmiddellijk te waarschuwen. -----

Artikel 14 -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming ---

Aantekeningen:

- 14 -

van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. -----

Artikel 15 -----

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. -----

Artikel 16 -----

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. -----

Aantekeningen:

11098

1

8

Zesende Vervolgblad

- 15 -

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. ---

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is --- artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. ---

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact- --- geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen --- vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op --- zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. ---
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan --- verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven --- vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie. ---
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, --- beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing --- betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement. ---

Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn --- privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat --- onderhoud behoort met name het schilder-, behang- --- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de --- afwerklagen van vloeren en balkons, van het stuc- --- werk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ---

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 16 -

het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. -----

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft. -----

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking 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 tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de

Aantekeningen:

11098

1

9

G.C.L.B.T. Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 17 -

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 en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. -----

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 19 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----

Artikel 20 -----

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

Artikel 21 -----

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 het eerste lid 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 gemeen-

Aantekeningen:

- 18 -

schappelijke 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 22 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het
gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd
tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als
tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtnem-
ing van de besluiten van de vergadering en van het
bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder
is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen
van erfafscheidingen en schuren. -----
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op
de eigenaars en de 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. Evenmin is het geoorloofd zonder deze --
toestemming auto's, caravans, boten, trailers, ---
tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen. -----
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergade- -
ring geoorloofd tegen de muren planten of heesters
te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter -
beneden het laagste raamkozijn van de eerste ver- -
dieping van het gebouw. -----
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming
intrekken. -----

Artikel 23 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle hande-
lingen na te laten, waardoor schade kan worden toege-
bracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere

Aantekeningen:

11098

1

10

Integrale vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 19 -

beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -

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

Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aanspra-

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 20 -

kelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen --
gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen
dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve --
en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen ----
worden voldaan. -----

Artikel 25 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de ---
gebruiker zich jegens de vereniging als borg ver-
bindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling 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 aange-
tekende brief door het bestuur 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 verschul-
digd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de ---
geschatte maandelijks huurwaarde van het desbe- --
treffende privé gedeelte. -----

Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen,
dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door --
iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring ---
niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde -
verklaring getekend te hebben of zonder de in arti-
kel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een
privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik -
houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd ---
worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappe-

Pagina 30 van 110
Datum: 30-04-2025 09:45

Aantekeningen:

- 22 -

pleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt --- alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en --- rechten. ---

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. ---
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ---
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. ---
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid ---

Aantekeningen:

11098

1

12

..... vervolgblad

- 23 -

bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel ---
5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuit-
voerlegging van het genomen besluit, tenzij de ---
rechter anders bepaalt. -----

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 het eerste lid, --
of indien hij niet voldoet aan de financiële ver-
plichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde
borgtocht. -----

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens
privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld --
in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars
besluiten dat de vergadering van ondereigenaars ---
tegenover diegene die de overtreding begaan heeft --
een besluit tot ontzegging van het gebruik als in --
het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk --
geval de desbetreffende vergadering van ondereige-
naars verplicht is een zodanige maatregel te nemen
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. ---

J. Vervreemding van een appartementsrecht -----

Artikel 28 -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede ves-
tiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, --
van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----
2. Voor de terzake van het vervreemde appartements- --
recht verschuldigde voorschotbijdragen en defini- --
tieve bijdragen die in het lopende of in het voor-
afgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog --
zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger
hoofdelijk aansprakelijk. -----
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 24 -

extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, 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 plaatsgehad. -----

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. -----

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. -----

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. -----

7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----

8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----

K. Overtredingen -----

Artikel 29 -----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen

Aantekeningen:

11098

1

13

tuwaa 14 de Vervolgblad

- 25 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

op de overtreding of niet-nakoming. -----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg -
geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een -
boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door
de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-
nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-
nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de be-
trokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen --
aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatreg-
len, welke de vergadering kan nemen krachtens de --
wet of het reglement. -----

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de ver-
eniging. -----

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt --
voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. ---

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-
eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de
vereniging van eigenaars -----

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 30 -----

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van ---
eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid -
onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij -
haar zetel heeft worden in de akte bepaald. -----

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

Artikel 31 -----

De middelen van de vereniging worden gevormd door de -
bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkom-
stig de bepalingen van het reglement, alsmede door --
andere baten. -----

Artikel 32 -----

Aantekeningen:

- 26 -

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een ---
reservfonds worden gevormd, ter bestrijding van ---
andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid ---
tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestem- ---
ming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de
vergadering met overeenkomstige toepassing van het
bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na op- ---
heffing van de splitsing. -----
De bijdragen tot het resevefonds worden gerekend ---
tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld
in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservfonds worden krachtens ---
besluit van de vergadering gedeponoord op een af- ---
zonderlijke bankrekening ten name van de veren- ---
ging. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ----
slechts door de voorzitter van de vergadering en ---
één van de eigenaars, die daartoe door de vergade- ---
ring zal worden aangewezen, en na bekomen machti- ---
ging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging -
van de geldmiddelen van het reservfonds, 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 33 -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op -
een door het bestuur vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het ---
boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in
overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het
bestuur de exploitatierekening over het afgelopen -

Aantekeningen:

11098

1

14

derbijnde Vervolgblad

- 27 -

- boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering -
moet worden vastgesteld voor de bepaling van de ---
definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze
of een eerdere vergadering wordt tevens de begro-
ting vastgesteld voor het aangevangen of het komen-
de boekjaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls --
het bestuur of de voorzitter van de vergadering ---
zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige- --
naars dat tenminste tien procent van het aantal ---
stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt
aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering --
niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een -
zodanige termijn, dat de verlangde vergadering ---
binnen één 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 al dan niet uit de eige-
naars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal -
kan de benoeming van de voorzitter bij de akte ---
geschieden. -----
- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de
voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te
allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -
6. De voorzitter is belast met de leiding van de ver-
gadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergade-
ring zelf in haar leiding. -----
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon be- ---
staat, kunnen de functies van voorzitter van het --
bestuur en voorzitter van de vergadering in één ---
persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle ---
bepalingen in dit reglement of een eventueel huis-

Aantekeningen:

- 28 -

- houdelijk reglement welke een machtiging van het --
bestuur door de voorzitter van de vergadering voor-
schrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een --
termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van -
oproeping en van vergadering daaronder niet medege-
rekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of,
in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burger-
lijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eige- --
naars; zij bevat de opgave van de punten der agenda
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergade- --
ring. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór
de aanvang van de vergadering ondertekende presen-
tielijst. -----

Artikel 34 -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het
bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burger-
lijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat
ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de ---
akte bepaald. -----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat -
aan het in de ondersplitsing betrokken apparte- ---
mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze
en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is
bepaald, met dien verstande dat de onderlinge ver-
houding tussen het stemrecht verbonden aan het ---
ondergesplitste appartementsrecht en de andere ---
appartementsrechten niet gewijzigd wordt. -----
De vergadering kan in geval van ondersplitsing ---
besluiten het aantal uit te brengen stemmen te ver-
veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als -

Aantekeningen:

11098

1

15

VERVOLGBLAD

- 29 -

in de akte is bepaald. -----
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken
appartementsrecht behoeven niet eensluidend te ----
worden uitgebracht. -----
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter
vergadering het stemrecht voor het betrokken appar-
tementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35 -----

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval --
van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zul-
len dezen hun stemrecht 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 vergade-
ring niet tot overeenstemming kunnen komen, is de -
meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te ---
verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoor-
diger. -----

Artikel 36 -----

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, ---
hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan ---
niet lid van de vereniging, de vergadering bij te ---
wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit
te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming -
van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35
eerste lid. -----

Artikel 37 -----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krach-
tens de wet geen afwijkende regeling is voorge- --
schreven worden genomen met volstreckte meerderheid
der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voor-
stel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming
over personen geen hunner de volstreckte meerderheid

Aantekeningen:

- 30 -

der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, 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 welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, 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. -----

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. -----

Aantekeningen:

11098

1

16

W. J. L. de Vries *W. J. L. de Vries* *W. J. L. de Vries*

- 31 -

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 38 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe 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 voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker 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 buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 32 -

aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, ---
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of verte-
genwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het ---
totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een verga-
dering, waarin minder dan twee/derde van het in de
vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan wor-
den uitgebracht, kan geen geldig besluit worden ge-
nomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoel-
de geval zal een nieuwe vergadering worden uitge-
schreven, 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 uitge- ----
bracht. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in --
het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen -
van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de ---
extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het ---
bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden --
gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan
eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering be-
nodigde gelden in de kas van de vereniging gereser-
veerd zijn. -----

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt -
eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor ----
besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installa- -
ties of tot het wegbreken van bestaande installa- -
ties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van
het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die -

Aantekeningen:

11098

1

17

zes tiende Vervolgblad

- 33 -

van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is, het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39 -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. -----
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud. -----

Artikel 40 -----

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgesteld, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend. -----
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. -----

III. Bestuur van de vereniging -----

Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. -----
Tevens benoemen zij een secretaris en een penning-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 34 -

- meester uit hun midden; beide functies kunnen in --
één persoon verenigd worden. -----
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd
en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging,
waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het
periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieu- --
wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onver-
minderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering
kan regelen vaststellen met betrekking tot het ---
beheer van middelen van de vereniging. -----
De vergadering kan besluiten de administratie ----
- waaronder dient te worden verstaan het incasseren
van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven,
het voeren van de boekhouding in de meest uitge- --
breide zin en het verstrekken van de nodige speci-
ficaties en opgaven aan de eigenaars en het -----
bestuur, zoals een en ander nader zal worden gere-
geld in de desbetreffende overeenkomst - op te ---
dragen aan een door haar aan te wijzen administra-
tief beheerder en onder de voorwaarden als door ---
haar met die beheerder zullen worden overeengeko- --
men. -----
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergade- --
ring voor het instellen van en berusten in rechts-
vorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede --
voor het verrichten van rechtshandelingen en het --
geven van kwijtingen een belang van een nader door
de vergadering vast te stellen bedrag te boven ---
gaande. -----
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een ----
geding verweer te voeren en voor het nemen van con-
servatoire maatregelen. -----
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ---

Aantekeningen:

11098

1

18

Verenigde Staten, vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 35 -

nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een --
normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is,
is het bestuur zonder opdracht van de vergadering --
hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor --
het aangaan van verbintenissen een belang van een --
nader door de vergadering vast te stellen bedrag te
boven gaande de machtiging nodig heeft van de voor-
zitter van de vergadering. -----

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle --
inlichtingen te verstrekken betreffende de admini-
stratie 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 admi-
nistratie en dat beheer betrekking hebbende boeken,
registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op
de hoogte van het adres en het telefoonnummer van --
het bestuur. -----

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal
personen. Indien het bestuur uit meer dan een ----
bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij vol- --
strekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen in
een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ---
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepas-
sing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering
niet vroeger dan een week na de eerste kan worden --
gehouden. -----

Artikel 42 -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en ---
gebruikers. -----

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 ----
tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk ----
Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld
in artikel 24 eerste lid wordt het register door het -

Aantekeningen:

- 36 -

bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43 -----

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. -----

M. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 44 -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement ----
vaststellen ter regeling van de volgende onder- ---
werpen: -----

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten
en de gemeenschappelijke zaken; de regels als --
bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk ---
Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement --
worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; ----

b. het gebruik van privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de ---
vergadering regeling behoeft; -----

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is
geregeld. -----

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in --
strijd zijn met de wet of het reglement worden voor
niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering
slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld
met een meerderheid van tenminste twee/derde van --
het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of verte-
genwoordigd is dat tenminste twee/derde van het ---
totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond
van het in de vorige zin bepaalde geen geldig be- --
sluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergade- -

Aantekeningen:

11098

1

19

reclutivende... Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 37 -

ring worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de -- verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik -- wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat -- hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement -- zal naleven. -----

N. Slotbepaling -----

Artikel 45 -----

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. -----

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woon- ---- gebouwen) -----

Variatie op het reglement: -----

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET ---

PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE -----

TOESTEMMING VAN HET BESTUUR -----

Artikel 24 wordt vervangen door: -----

Artikel 24 -----

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de ----- gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in ----- tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele ----- regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exem-

Aantekeningen:

- 38 -

plaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en --- bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele --- regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen -- gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve -- en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen --- worden voldaan. -----

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d: ---

Artikel 26a -----

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met --- name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of -- een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----

2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar -- (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen -- van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en ---

Aantekeningen:

11098

1

20

vergoeding, b.s.s. ind. vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 39 -

- onder vermelding van alle verlangde gegevens die --
dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het ----
verzoek. -----
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen --
na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de --
gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lich- --
ten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of
doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet --
daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen.
Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld --
schriftelijk ter kennis van de verzoeker. -----
 4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten --
die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden --
indien naar billijkheid van de overige bewoners --
niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in
hun midden opnemen. -----
 5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aange- --
geven norm zal het bestuur in het bijzonder acht --
slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het --
bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de --
verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaan- --
gaande van een door het bestuur aan te wijzen ----
accountant. De kosten van deze verklaring komen --
voor rekening van de verzoeker. -----
 6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het ver- --
zenden van de beslissing daartegen in beroep komen
bij de vergadering. -----
 7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid
het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij --
zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door --
een raadsman. -----
 8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna --
haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onver-
wijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen. -

Aantekeningen:

- 40 -

Artikel 26b -----

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte - waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. -----
Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid. -----
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. -----
Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt. -----
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur 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 huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en

Aantekeningen:

11098

1

21

besluit vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 41 -

artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen - of aan derden in gebruik te geven 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 ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars. -----

4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is. -----

Artikel 26c -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur. -----
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker geza-

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 42 -

menlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker - zijn recht ontleent of zal ontleenen. -----

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen. -----

Artikel 26d -----

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven. -----
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating. -----

----- WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten. -----
(Getekend:) F. Overhand; J. Kemper. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(W.g.): J. Kemper.

Aantekeningen:

11098

1

22

een en
tussentijds
vervolgblad

- 43 -

Ondergetekende, Mr Johan Kemper, kandidaat-notaris, wonende te Rotterdam, als plaatsvervanger van Mr Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

J. Kemper

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

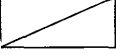
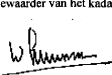
141483P

Aantekeningen:

Bijlage

43588_Brondocument_HYP4_30333_64_6821AX75_01-10-2018_15-08-04_pdf.pdf

Hyp. 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster	
Arnhem 024 30333/64			met 4 vervolgbld(en)
02-09-2003 09:00			
Hartog Meester H. den / hj-231444			
Aantekeningen:			
	20030902005560		
	4 volbladen		
	Kadaster		
	HJ - *231444 Splitsing in appartementsrechten Heden, een september tweeduizend drie, verscheen voor mij, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem: de heer Hendrikus Lefert Maria Janssen, notarieel medewerker, te dezer zake wonende te 6824 HL Arnhem, Velperweg 84, geboren te Arnhem op tien juli negentienhonderd vijftig, handelende als gevolmachtigde van de heer Cornelis Willem van de Wall, loodgieter, wonende te 8601 EL Sneek, Zuid End 1, geboren te Arnhem op zestien december negentienhonderd eenenvijftig, paspoort nummer N92657373, afgegeven door de burgemeester van de gemeente Sneek op een november negentienhonderd negenennegentig, thans ongehuwd en geen geregistreerd partner (geweest), bij het verstrekken van de volmacht handelende: - voor zich; en - als onherroepelijk gevolmachtigde met het recht van substitutie van mevrouw Sophia Wilhelmina van de Wall-Wijnands, geboren te Velp, gemeente Rheden, op dertien september negentienhonderd achttien, overleden te Rozendaal op achttien december tweeduizend, blijkende van eerstgemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht en van voormelde onherroepelijke en door het overlijden van de volmachtgeefster nietgeëindigde volmacht uit de akte van economische eigendoms-overdracht op twee januari negentienhonderd negenentachtig verleden voor notaris mr. E. Verhoeff te Arnhem. De comparant handelende als gemeld verklaarde dat de heer Cornelis Willem van de Wall, voornoemd, wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van: de bedrijfsruimte met bovenwoning en ondergrond, staande en gelegen aan de Van Spaenstraat 75 en 76 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N nummer 2065, groot zesenzeventig centiaren,		

Hypotheken 4

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

19-204

Aantekeningen:

welk registergoed aan mevrouw Sophia Wilhelmina Wijnands, voornoemd, in juridische eigendom toebehoorde en door haar in juridische eigendom werd verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op twaalf juli negentienhonderd negenenegentig in deel 17812 nummer 19 van een uittreksel van de akte van verdeling, waarin kwijting en décharge werd gegeven en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op negen juli negentienhonderd negenenegentig verleden voor notaris mr. E. Verhoeff, voornoemd.

Dit registergoed is voordien door de heer Cornelis Willem van de Wall, geboren te Arnhem op zevenentwintig maart negentienhonderd achttien, overleden te Arnhem op twaalf februari negentienhonderd zevenennegentig en door mevrouw Sophia Wilhelmina Wijnands, voornoemd, in economische eigendom overgedragen aan de volmachtgever van de comparant, de heer Cornelis Willem van de Wall, blijkens voormelde akte van economische eigendomsoverdracht op twee januari negentienhonderd negenentachtig verleden voor notaris mr. E. Verhoeff, voornoemd, waarin kwijting voor de koopprijs werd gegeven en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.

Blijkens voormelde akte van economische eigendomsoverdracht hebben de heer Cornelis Willem van de Wall en diens echtgenote, mevrouw Sophia Wilhelmina Wijnands, aan hun zoon, de heer Cornelis Willem van de Wall, voornoemd, onherroepelijk volmacht verleend met het recht van substitutie om desgewenst alle rechtshandelingen te verrichten als ware hij eigenaar, waaronder begrepen het vervreemden, het splitsen in appartementsrechten en het met hypotheek bezwaren van dit registergoed onder de door hem te bepalen voorwaarden en bedingen.

De heer Cornelis Willem van de Wall, voornoemd, was ten tijde van de verkrijging van de economische eigendom van voormeld registergoed in tweede echt, zulks in gemeenschap van meubelen en huisraad, doch overigens met uitsluiting van iedere gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Tjaline de Vries, geboren te Rheden op drieëntwintig sep-

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

tember negentienhonderd vierenzestig.

Voormeld huwelijk werd ontbonden door inschrijving in de registers van de Burgerlijke Stand van de gemeente Rozendaal op dertien juni negentienhonderd eenennegentig van het vonnis van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem van vijftentwintig april negentienhonderd eenennegentig, waarbij echtscheiding tussen de heer Cornelis Willem van de Wall en mevrouw Tjaline de Vries, beiden voornoemd, werd uitgesproken. Nadien is de heer Cornelis Willem van de Wall, voornoemd, niet hertrouwd.

Op grond van het vorenstaande is de heer Cornelis Willem van de Wall, voornoemd, als economisch eigenaar en als onherroepelijk gevolmachtigde van de juridische eigenaar met uitsluiting van ieder ander bevoegd om over voormeld registergoed te beschikken.

Hierna verklaarde de comparant handelende als gemeld het navolgende: Splitsingstekening

Aan deze akte is gehecht een tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarop door de bewaarder van de openbare registers te Arnhem een verklaring gedateerd negenentwintig juli tweeduizend drie is gesteld, dat de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken registergoed is 7316 A.

Bedoelde tekening geeft de begrenzing aan van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke gedeelten hierna worden genoemd: "privé-gedeelten".

Op deze tekening is binnen de begrenzing van elk zodanig privé-gedeelte een nummer in arabische cijfers als kenmerk van dat gedeelte aangebracht.

Omschrijving appartementsrechten

Voormeld registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond met kelder, plaatselijk

Hypotheeken 3/4 vervolg

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

12-03

Aantekeningen:

- bekend Van Spaenstraat 75 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N nummer 7316 A1, uitmakende het twee/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de bedrijfsruimte met bovenwoning en ondergrond, staande en gelegen aan de Van Spaenstraat 75 en 76 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N nummer 2065, groot zesenzeventig centiaren; en
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste en tweede verdieping met kelder, alsmede dakterras, plaatselijk bekend Van Spaenstraat 76 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N nummer 7316 A2, uitmakende het drie/vijfde onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

Splitsing

Hierna verklaarde de comparant handelende als gemeld bij deze over te gaan tot de vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en vast te stellen, dat voormelde appartementsrechten aan de heer Cornelis Willem van de Wail, voonroemd, toebehoren.

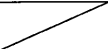
Algemeen Reglement

Voorts verklaarde de comparant handelende als gemeld bij deze over te gaan tot vaststelling van het in artikel 111 d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde reglement, bestaande uit het Algemeen Reglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 11098 nummer 1, met dien verstande dat de bepalingen van de daarbij behorende annex 1 niet van toepassing zullen zijn, welk reglement, voor zover bij na te melden bijzonder reglement niet gewijzigd of aangevuld, bij deze uitdrukkelijk van toepassing wordt verklaard en hierna zal worden genoemd "Algemeen Reglement" en het hierna volgende

Bijzonder Reglement

Aandelen in de gemeenschap

Aantekeningen:

	
2e vervolgblad	

Kadaster

Artikel 1

De eigenaar van het sub 1. vermelde appartementsrecht is voor het twee/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap gerechtigd en de eigenaar van het sub 2. vermelde appartementsrecht voor het drie/vijfde onverdeeld aandeel.

Gemeenschappelijke schulden en kosten

Artikel 2

1. Zolang de appartementsrechten geen afzonderlijke meters voor verbruik van water hebben, is iedere appartementseigenaar verplicht naar evenredigheid van zijn aandeel in de gemeenschap bij te dragen in de kosten van het verbruik van water.

De eigenaar van het sub 1. vermelde appartementsrecht is verplicht zijn aandeel in deze kosten onverwijld aan de eigenaar van het sub 2. vermelde appartementsrecht te voldoen na een door laatstgenoemde eigenaar daartoe gedaan verzoek, zulks onder overlegging van een copie van de betreffende nota, terwijl de eigenaar te wiens name de betreffende nota is gesteld, verplicht is deze nota tijdig te voldoen.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2 lid 3 en artikel 3 van het Algemeen Reglement zijn de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de (raam)kozijnen met het eventueel aanwezige glas, die zich bevinden aan de voorzijde in de buitengevel van het sub 1. vermelde appartementsrecht, geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht sub 1. en zijn de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de raamkozijnen met glas, die zich bevinden aan de voor- en achterzijde in de buitengevel van het sub 2. vermelde appartementsrecht, geheel voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht sub 2.

3. De overige schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, komen voor rekening van de appartementseigenaars naar evenredigheid van hun aandelen in de gemeenschap.

Boekjaar en bijdragen

Artikel 3

Het boekjaar bedoeld in artikel 4 lid 1 van het Algemeen Reglement is

Hypotheken 3/4 vervolg

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

110

Aantekeningen:

gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar vangt heden aan en eindigt op eenendertig december tweeduizend drie.

De voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van het Algemeen Reglement moeten worden overgemaakt op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin deze akte is verleden.

Bestemming en gebruik van de privé-gedeelten

Artikel 4

1. De privé-gedeelten hebben wat het appartementsrecht met index A1 betreft de bestemming van bedrijfsruimte en/of woning en wat het appartementsrecht met index A2 betreft van woning.
2. De eigenaar van het sub 1. vermelde appartementsrecht heeft voor het verrichten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de (raam)kozijnen met het eventueel aanwezige glas, die zich bevinden aan de voorzijde in de buitengevel van zijn privé-gedeelte, geen goedkeuring van de eigenaar van het sub 2. vermelde appartementsrecht nodig.
3. De eigenaar van het appartementsrecht met index A2 is verplicht zijn privé-gedeelte, voor zover bestemd of ingericht tot dakterras, te beleggen met betegels, dan wel andere tegels, mits bij de aanleg van deze andere tegels noppen of tegel dragers worden aangebracht ter bescherming van de onder de tegels aanwezige dakbedekking. Tevens zal de eigenaar de tegels van het dakterras zodanig moeten onderhouden, dat aan de dakbedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar aansprakelijk voor de aan de dakbedekking ontstane schade. Ook bij een eventuele aanleg van een daktuin dient de eigenaar van het appartementsrecht de besluiten van de vergadering van eigenaars en het bepaalde in het huishoudelijk reglement ter zake van de aanleg, het onderhoud en de belasting van het terras in acht moeten nemen.
4. Het is niet toegestaan om op het dakterras, behorende tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met index A2, voorwerpen te plaatsen met een puntbelasting van eenhonderd vijftig kilogram (150

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

Aantekeningen:	3e vervolgblad	
	Kadaster	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	kg) per vierkante meter of meer.	
	<u>Wijzigingen Algemeen Reglement</u>	
	<u>Artikel 5</u>	
	In artikel 26b lid 1 van dit reglement dienen de woorden: "te betalen bedrag" vervangen te worden door: "te bepalen bedrag".	
	Voorts dienen in artikel 28 lid 3 van het Algemeen Reglement de woorden: "artikel 38 zesde lid" vervangen te worden door: "artikel 38 zevende lid".	
	<u>Overtredingen</u>	
	<u>Artikel 6</u>	
	Het bedrag bedoeld in artikel 29 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt voor het kalenderjaar tweeduizend drie vijfhonderd euro (€ 500,-) en kan nadien jaarlijks met ingang van één januari door de vergadering van eigenaars worden verhoogd.	
	<u>Vereniging van eigenaars</u>	
	<u>Artikel 7</u>	
	Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onder de naam: "Vereniging van Eigenaars Van Spaenstraat 75 en 76 te Arnhem".	
	De vereniging is gevestigd in de gemeente Arnhem.	
	<u>Vergaderingen</u>	
	<u>Artikel 8</u>	
	Indien één van de appartementseigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen onderwerpen de wens daartoe te kennen geeft, dient een vergadering van eigenaars te worden gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 33 lid 3 van het Algemeen Reglement.	
	<u>Artikel 9</u>	
	Het totaal aantal stemmen dat in een vergadering van eigenaars kan worden uitgebracht is gelijk aan het aantal appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars en heeft één stem.	
	<u>Artikel 10</u>	

Hypotheken 3/4 vervolg

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

1 van 1

Aantekeningen:

Bij staking van stemmen in een vergadering van eigenaars, anders dan bij stemming over personen, zal door de eigenaars in de gemeenschap-pelijk overleg een deskundige worden benoemd die omtrent het betref-fende onderwerp zal beslissen bij wijze van bindend advies en met aan-wijzing van degene(n) die de kosten van het advies moet(en) dragen. Komen de eigenaars niet binnen veertien dagen tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van de deskundige, dan kan de meest gere-de partij aan de kantonrechter, in wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, de benoeming van een deskundige verzoeken.

Vergunning tot splitsing in appartementsrechten

Voor deze splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als be-doeld in artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereist.

Bekendheid comparant

De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut is verleden te Arnhem op de datum vermeld in het begin van deze akte.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant en een toelichting daarop, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

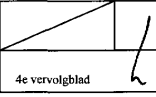
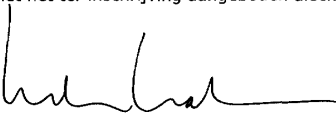
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing achtereen-volgens door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) H. den Hartog

Ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestings-wet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartements-rechten niet vereist is.

Aantekeningen:		 4e vervolgblad
Kadaster		
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	(getekend:) H. den Hartog	
	De ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem, verklaart, dat bijbehorend afschrift is ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift. 	
Hypotheken 3/4 vervolg		

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

18-2-2004

Aantekeningen:

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30333/64 02-09-2003 09:00

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 02-09-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30333 nummer 64.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20030902000049.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

VOORGENOMEN SPLITSING IN 2
APPARTEMENTSRECHTEN VAN HET
KADASTRALE PERCEEL GEMEENTE
ARNHEM SECTIE N nr. 2065

ARNHEM, 25 juli 2003

DE NOTARIS,

[Handwritten signature]

KADASTRALE SITUATIE

GEM. ARNHEM N 2065

SCHAAL 1 : 1000



VAN SPAENSTRAAT

het ~~onder~~ splitsing ~~betrekken~~
voor ~~in de splitsing~~ te ~~betrekken~~
~~wijziging~~

perceel ~~appartementsrecht~~ kadastraal bekend
~~perceel~~ gemeente *Arnhem* sectie N 2065
is de complexaanduiding 7316 A.
Arnhem, 29 juli 2003
De Bewaarder,

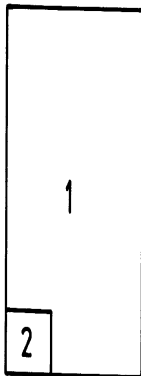
Mr. W. Louwman

APPARTEMENTSTEKENING VAN SPAENSTRAAT 75-76 ARNHEM

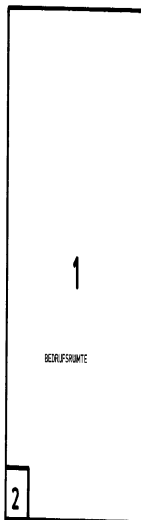
Bijlage 20030902-000049

Behorend bij Ouderende Samen: 103-4, deel 30333 nummer 64
te Arnhem

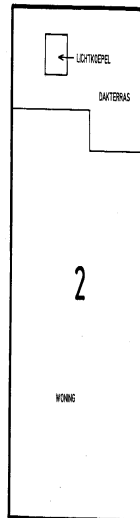
SCHAAL 1 : 100



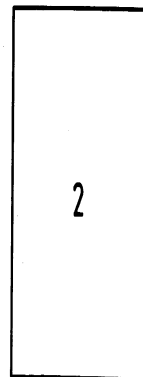
kelder



begane grond

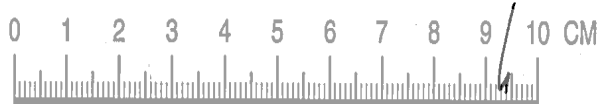


1^e verdieping



2^e verdieping

NR.1 = HUISNUMMER 75
NR.2 = HUISNUMMER 76



Uitgegeven voor afschrift van de tekening, gehecht aan de akte van splitsing in appartementsrechten op een september tweeduizend drie verleden voor de ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem.
(getekend:) H. den Hartog

De ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk gelijkvormig is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

Bijlage

43588_311074-01_historisch_onderzoek.pdf



311074-01
Historisch onderzoek
VAN SPAENSTRAAT 75
(Locatienr. 3907.0) te Arnhem

eindrapport

In opdracht van : Gemeente Arnhem
Opgesteld door : De Straat Milieu-adviseurs
Projectnummer : B02B0602
Documentnaam : F:\data\project\bodem02\b02b0602\rapporten\RAP3907.doc
Datum : 28 juli 2003

De Straat Milieu-adviseurs bv, Rijksweg 27, 1043 ZP Amsterdam
 ING Bank Deift 03 33 74 331
 Plattegraven en Aveningen geschiedt volgens de
 voorwaarden zoals gepubliceerd op 1 oktober 1992 bij de
 Rijksweg, vestiging Deift onder nummer 340



Inleiding

In opdracht van de gemeente Arnhem, Dienst Stadsbeheer, heeft De Straat Milieu-adviseurs een historisch onderzoek uitgevoerd in de wijk Vogelwijk. Het historisch onderzoek is uitgevoerd in de periode van januari 2003 tot en met juni 2003.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de Leidraad voor historisch onderzoek Bodem in Beeld' (De Straat Milieu-adviseurs, B01B0346 van 2 mei 2002). In de voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van het onderzoek op de locatie VAN SPAENSTRAAT 75 (Locnr. 3907.0). Algemene gegevens over de wijk (regionale bodemopbouw, grootschalige verontreinigingen, zone bodemkwaliteitskaart) zijn opgenomen in de samenvattende wijkrapportage Vogelwijk.

Leeswijzer

De onderzoeksgegevens zijn samengevat in een aantal tabellen. In tabel 1 is een overzicht gegeven van de informatiebronnen en de verzamelde gegevens. In tabel 2 zijn de locatiegegevens samengevat. De vergunningen staan in tabel 3. De verdachte activiteiten en objecten zoals in HBB zijn beschreven staan in tabel 4 en de tijdens het historische onderzoek gevonden activiteiten en objecten zijn in tabel 5 weergegeven. In tabel 6 staan de problemstoffen vermeld. In relevante gevallen zijn aanvullende toelichtingen gegeven bij de tabellen. De rapportage besluit met de conclusies en aanbevelingen.

Tabel 1: Informatiebronnen en verzamelde gegevens

HBB	Informatiebron	Kenmerk	Resultaten
Nee	SO ARNHEM	Van Spaenstraat 75	Correspondentie over een ondergrondse tank (buiten gebruik) (2001)
Ja	SB ARNHEM	112/VAN SPAENSTRAAT 75/76	Oprichtingsvergunning zelfbedieningswessensrij (1965)
Ja	SB ARNHEM	234/V. SPAENSTRAAT 75-76	Dossier niet gevonden. Omschrijving komt overeen met dossier 112/VAN SPAENSTRAAT 75/76
Nee	MPM	Van Spaenstraat	Particulier met tank lichte stookolie (2000)

Toelichting bij de tabel

SO ARNHEM: Dit dossier bevat correspondentie over een tank die buiten gebruik is (2001). De tank dient gesaneerd te worden. Het is onduidelijk of dit gebeurd is.

Tabel 2: Locatiegegevens

LOCATIEGEGEVENS	
Locatienaam	VAN SPAENSTRAAT 75
Adres	VAN SPAENSTRAAT
Postcode	6821AX
Plaats	Arnhem
Kadastraal	N 2064
Oppervlakte	217,76 m ²
Coördinaten (x,y)	191187, 444356

Toelichting bij de tabel

De activiteiten van deze locatie hebben betrekking op de activiteiten behandeld bij locatie 3906. Voor verdere afhandeling van locatie 3907 wordt derhalve verwezen naar locatie 3906.

Tabel 3: Vergunningen

Datum	Vergunningnr.	Activiteit	Opmerkingen
02-09-1965	9406	Oprichten zelfbedieningswasserij	Tank voor stookolie (4000 liter) aanwezig. Kadastraal N 2065, N 2064

Tabel 4: Activiteiten volgens het HBB-bestand

UBI 1	SBI1OMS	UBI 2	SBI2OMS	Opmerking
930110	wasserij (natwasserij)	631242	hbo-tank (ondergronds)	Inhoud 4000l
930110	wasserij (natwasserij)	631245	stookolietank (ondergronds)	tankinhoud: 4000 liter

Tabel 5: Activiteiten en objecten na historisch onderzoek

Activiteit/object	UBI	Klasse	Periode	Bijzonderheden
wasserij (natwasserij)	930110	5	1965-onbekend	zelfbedieningswasserij, wasmachines
ondergrondse stookolietank	631245	6	2000-onbekend	3000 liter lichte stookolie. Geen tekening
ondergrondse hbo-tank	631242	6	1965-onbekend	4000 liter HBC

Tabel 6: Probleem stoffen op basis van UBI-code

UBI-code	Stof	GROEP
930110		Aromatische verbindingen
930110		PAK
930110	glycerol	
930110	stearinezuur	
930110		Chloorhoudende koolwaterstoffen
631245		PAK
631245		Metalen
631245	n-decaan	
631245	n-octaan	
631242		PAK
631242		Metalen
631242	n-decaan	
631242	n-octaan	

Conclusies en aanbevelingen

De activiteiten van onderhavige locatie zijn behandeld in LOC-nr 3906.

Bijlagen

Bijlage 1: Checklist

Bijlage 1: Checklist

Informatie	Uitgevoerd/ geraad- pleegd	Opmerkingen
Historisch gebruik		
Bestemmingen (periode)		
Aard bodemgebruik (periode)	x	
Veranderingen in de verkaveling	x	
Potentieel bodembelastende bedrijfsactiviteiten (aard, periode, stoffen, plaats)	x	
Potentieel bodembelastend agrarische activiteiten (aard, periode, stoffen, plaats)	x	
Handelingen met grond, verhardingen, afval (aard, periode, stoffen, plaats)	x	
Ophogingen, dampingen, stortingen, opvullingen (aard, periode, stoffen, plaats)	x	
Tanks, en leidingen voor vloeistoffen (aard, periode, stoffen, plaats)	x	
Sloopwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden	x	
Afzetten van verontreinigd bodemmateriaal	x	
Verbranden van afval	x	
Bodemonderzoeksgegevens	x	
Nabijgelegen grootschalige gevallen, verhoogde achtergrondgehalten, van nature verhoogde gehalten	x	
Huidig gebruik		
Ligging locatie, noordpijl, coördinaten, adres	x	
Kadastrale aanduiding	x	N 2064
Oppervlakte	x	
Bodemgebruik onverhard (aard, plaats)		
Verhardingen (aard, plaats)		
Bebouwing (aard, plaats)		
Ondergrondse infrastructuur (aard plaats)		
Tanks, kabels en leidingen (aard, ligging)		
Verdachte plekken bij terreininspectie		
Toekomstig gebruik		
Asbest		
Financieel/juridisch		
Tijdstip grondtransacties (huidige en voormalige eigenaren)		
Bodemopbouw en geohydrologie		
Diepte freatisch grondwater		
Regionale horizontale en verticale stromingsrichting		
Ligging oppervlaktewater		
Informatie in verband met de lokale stromingsrichting		
Archief		
Bouwvergunningenarchief		
Informatiseringsproducten		
MPM (bedrijvenbestand)	x	
Kamer van Koophandel lijst		
BIS4ALL		
KAD4ALL		

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43588.pdf

SBE / 20182982

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING

VEILINGVOORWAARDEN

(inzake executoriale verkoop Van Spaenstraat 75 te 6821 AX Arnhem)

Vandaag, twee november tweeduizend achttien, verklaar ik, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, het volgende:

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:
 - **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
 - **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
 - **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
 - **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**

afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op elf januari tweeduizend vijf voor mr. A.T.I. Liem, notaris te Arnhem, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Arnhem) op elf januari tweeduizend vijf in het register Hypotheken 3 deel 31122 nummer 120 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) per registergoed;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
- **Notaris:**
mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**

- de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**
Enz., te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotariss:**
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende, op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
Enz., in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling

waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.

- **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;

- **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. **VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Arnhem) op elf januari tweeduizend vijf in het register Hypotheken 4 deel 30688 nummer 44 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. A.T.I.Liem, notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend en afstand is gedaan van de bevoegdheid om – voor zover de wet dit toestaat – op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

III. **HET HYPOTHEEKRECHT**

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.

4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van éénhonderdtwintigduizend euro (€ 120.000,00) te vermeerderen met het bedrag van zestigduizend euro (€ 60.000,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van éénhonderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1. Op het Registergoed zijn de volgende executoriale beslagen gelegd:
 - (i) een executoriaal beslag ten verzoeken van de ambtenaar belast met de invordering van de Gemeente Arnhem, door de inschrijving in de Openbare Registers op zestien juli tweeduizend vijftien in het register Hypotheken 3 deel 68067 nummer 152 van een afschrift van een daartoe bestemde beslagexploot, opgemaakt door de heer Wolter Speksnijder, belastingdeurwaarder te Arnhem;
 - (ii) een executoriaal beslag ten verzoeken van de ambtenaar belast met de invordering van de Gemeente Arnhem, door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 3 deel 72684 nummer 100 van een afschrift van een daartoe bestemde beslagexploot, opgemaakt door de heer Wolter Speksnijder, belastingdeurwaarder te Arnhem;
 - (iii) een executoriaal beslag ten verzoeken van de ambtenaar belast met de invordering van de GBLT, door de inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig november tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 deel 72684 nummer 168 van een afschrift van een daartoe bestemde beslagexploot, opgemaakt door de heer Wolter Speksnijder, belastingdeurwaarder te Zwolle;

- (iv) een executoriaal beslag ten verzoeken van de ambtenaar belast met de invordering van de Gemeente Arnhem, door de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig maart tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel 73387 nummer 44 van een afschrift van een daartoe bestemde beslagexploitatie, opgemaakt door de heer Wolter Speksnijder, belastingdeurwaarder te Arnhem.
- 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.
- V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
- 1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
- 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 - c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
- 3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
- 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is

geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.

5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.
De Veiling vindt plaats via de Website op **zes december tweeduizend achttien vanaf tien uur dertig minuten.**
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.

3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

VIII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot woonruimte omgebouwde bedrijfsruimte op de begane grond met kelder en overige aanhorigheden, plaatselijk bekend **Van Spaenstraat 75 te 6821 AX Arnhem**, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, complexaanduiding 7316-A, appartementsindex 1, uitmakende het twee/vijfde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de voormalige bedrijfsruimte met bovenwoning en ondergrond, gelegen aan de Van Spaenstraat 75 en 76 te Arnhem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie N, nummer 2065, groot zesenzeventig centiare (76 ca).

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Arnhem) op twee september tweeduizend drie in het register Hypotheken 4 deel 30333 nummer 64 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op één september tweeduizend drie verleden voor mr. H. den Hartog, notaris te Arnhem.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Voor zover aan de Verkoper bekend voert de betreffende vereniging van eigenaars thans geen actief financieel en technisch beleid en wordt derhalve niet voldaan aan de wettelijke verplichting tot het vormen van een reserve- en/of onderhoudsfonds. Mitsdien is sprake van een zogeheten "slapende" vereniging van eigenaars en kan de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek niet worden gehecht aan deze akte.
- 1.8 Gelet op het bepaalde in Artikel 1.7, vrijwaart de Koper hierbij zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de afwezigheid van de in Artikel 1.7. bedoelde verklaring.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 Het bepaalde in Artikel 2.1 laat onverlet dat de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot heeft gevraagd tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de Koper.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voortgaande aan de Inzet.

- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 - 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 - 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.
 Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met bijzondere lasten en beperkingen en/of publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek

zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

- 4.3 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.4 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.2 en 4.3:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of

- de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de

- Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
- 6.13 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.14 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel

van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de

Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:

1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.

8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het

- bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening

- van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de

- Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
 2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.
- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan

heeft de Verkoper het recht:

1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:

1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn; en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafte of heeft doen verschaffen.

12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het

uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper

- het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde

- mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang

- als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.

- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
 1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke

tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:

1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en

2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
 3. de Koopprijs.
- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste

weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende ZaaK voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18.1 tot en met 18.7 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt: (begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder

- tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;
3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;

5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 21.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 21.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 22.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT

1. Thans verscheen voor mij, Notaris:

mevrouw Alexandra Helena Maria Beke, geboren te Amsterdam op vier augustus negentienhonderd tweeënnegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem;

handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:

- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
 - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
 - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, Notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, Notaris.
 3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de comparant

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat hij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat hij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat hij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de Notaris

De comparant is mij, Notaris, bekend.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

De Akte is verleden te Arnhem op de datum in het hoofd van de Akte vermeld. Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, Notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, Notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, Notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, Notaris, voorgelezen aan de comparant.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, Notaris, om vijftien uur twintig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43588_kostenoverzicht_koper_-_20182982_1.pdf

Kostenoverzicht KOPER veiling Gelderland
Onderpand: Van Spaenstraat 75 te Arnhem / dossiernummer: 20182982

versiedatum: 2 november 2018

Veilingkosten

honorarium	€ 4.235,00
recherchekosten Kadaster	€ 54,45
Inschrijfkosten kadaster (onbelast)	€ 126,00
Inschrijfkosten kadaster zuivering (onbelast)	€ 21,00
Totale kosten	€ 4.436,45

Er is sprake van een slapende VVE

"Van de bestuurder van de VVE hebben wij echter het volgende bericht ontvangen, woordelijk luidende: "Verplichte minimale bijdrage per 1-1-2018 (o.b.v. herbouwwaarde) + kosten rekening t.b.v. VVE ongeveer € 30 per jaar"

Overdrachtsbelasting is voor rekening van de **koper**.

Inzetpremie is voor rekening van de **verkoper**.

Kosten akte de command	€ 423,50 (*)
Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag)	€ 5.000,00 (*)

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting. Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele) p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de hiervoor genoemde bedragen.