

Wilgenplaslaan 366, 3052SP ROTTERDAM (44745)



Appartement
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging in de
kelder



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging in de kelder

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 14 april 2020
Inzet	dinsdag 14 april 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 14 april 2020 vanaf 13:30
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	de heer mr. J.A. Bos

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond



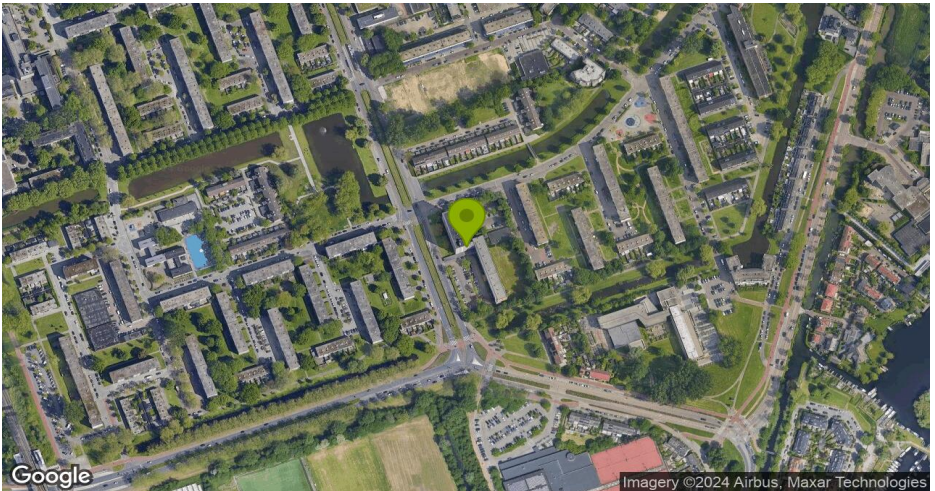
Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging in de kelder, plaatselijk bekend Wilgenplaslaan 366, 3052 SP Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D complexaanduiding 894, appartementsindex 38, uitmakende het een/eenhonderdachtste (1/108ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het zich op die grond bevindende gebouw, gelegen aan de Wilgenplaslaan 202 tot en met 416 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D nummer 798, groot negentien are drieëntwintig centiare (19 a 23 ca);



Financieel

Lasten	onroerendezaakbelasting, € 143,30 jaarlijks rioolheffing, € 215,90 jaarlijks waterschapslasten, € 39,65 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van executant
Indicatie kosten veiling	€ 5.081,00 (per 04-03-2020 om 17:53 uur) Exclusief overdrachtbelasting € 5.080,812 (per 04-03-2020 om 17:54 uur)



Bijlage

44745_Splitsingsakte (Brondocument_HYP4_3581_85).pdf

BEWARING:		In bewaring genomen:	
Rotterdam		19 mrt. 1964	
Deel 410 Nr. 1471		De Hypotheekbewaarder, <i>[Handwritten Signature]</i>	
Degeregister		met twee vervolgbladen, <i>[Handwritten Signature]</i>	

Aantekeningen:

Lekeuring in portefeuille (no 485)

negentien honderd vier en zestig, heeden de achtliende m d a l. ALBERTUS WILHELMUS ANTONIUS VAN ECKRELEN, notaris ter standplaats Rotterdam: De heer W A R T I N VAN D I J K, H o o f d c o m m i e s, ter secretaris van de gemeente Rotterdam, wonende aldaar, ten deze volgens zijn verklaring die gemeente vertegenwoordigende, daartoe aangevzen door de burgemeester van de gemeente Rotterdam, krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 van de Gemeentewet en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van de raad van die gemeente, genomen in zijn openbare vergadering van zestien januari negentien honderd vier en zestig, goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Zuid-Holland, bij resolutie van vijf februari negentien honderd vier en zestig, G.S.nummer 93.

De heren CORNELIS JOHANNES VAN DE LUITGAARDEN en ADRIANUS MATHEUS VAN DEN LUITGAARDEN, beiden bouwkundige en wonende te Rotterdam, volgens hun verklaring handelend als enige directeuren van de te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap "N.V. AANNEMINGSMAATSCHAPPIJ GEER. VAN DE LUITGAARDEN", en als zodanig deze vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend,

en de heer WILLEM REIJERKERK, employé bij het Gemeenschappelijk Administratiekantoor, wonende te Amstelveen, lasthebber van de te Amsterdam gevestigde Vereniging genaamd "Pensioen-Risico", van welke lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke, na vooraf door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij, notaris, en de getuigen voor echt erkend en ten blijke daarvan door ons allen getekend te zijn, aan deze akte is gehecht,

De comparant ter ene zijde, handelende in zijn voormelde kwaliteit, verklaarde, dat de gemeente Rotterdam heeft verkocht aan de voormelde naamloze vennootschap "N.V. Aannemingsmaatschappij Gebr. van de Luitgaarden", voor en namens welke de comparanten ter tweede zijde in hun gemelde hoedanigheid verklaarden te hebben gekocht: "Een perceel bouwgrond gelegen te Rotterdam aan de Donkersinsinel, de "Wilgenplaslaan en de Josephus Jittastraat, kadastraal bekend gemeente Schiedbroek, sectie D, nummer 798, groot een duizend negen honderd drie en twintig centiaren, hetwelk op de bij deze akte bevestigende door de comparanten gewaarmerkte blokkarta met groene omlijning is aangeduid,"

zulk tegen een koopprijs van VIER HONDERD TWEE EN DERTIG DUIZEND GULDEN.

De comparanten ter tweede zijde, handelend in hoedanigheid als gemeld, verklaarden dat voormelde naamloze vennootschap "N.V. AANNEMINGSMAATSCHAPPIJ GEER. VAN DE LUITGAARDEN" heeft verkocht aan de voormelde vereniging "PENSIOENRISICO", voor en namens welke de comparant ter derde zijde in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde te hebben gekocht:

Het hiervoor bedoeld perceel bouwgrond gelegen te Rotterdam, aan de Donkersinsinel, de Wilgenplaslaan en de Josephus Jittastraat, met de daarop in aanbouw zijnde, en door voormelde naamloze vennootschap voor rekening van voormelde vereniging af te bouwen, bebouwing omvattende honderd en acht flatwoningen, twee bedrijfsruimten en drie auto-boxen, zulk voor een koopprijs van ZES HONDERD ZEVEN EN NEGENTIG DUIZEND GULDEN.

Alsnu verklaarde de comparant ter ene zijde, handelende als gemeld, ter uitvoering van de voormelde overeenkomsten van verkoop en koop in eigendom over te dragen aan de voormelde vereniging "Pensioen-Risico", voor en namens welke de comparant ter derde zijde in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde ter uitvoering van bedoelde overeenkomsten in eigendom te aanvaarden:

Het hiervoor bedoeld perceel bouwgrond gelegen te Rotterdam aan de Donkersingel, de Wilgenplaslaan en de Josephus Jittastraat, kadastraal bekend gemeente Schiedbroek sectie D nummer 798 groot een duizend negen honderd drie en twintig centiaren, hetwelk op een hiervoor bedoelde blokkaart met groene omlijning is aangeduid met de daarop in aanbouw zijnde opstallen.

De comparant ter ene zijde verklaarde, dat de gemeente Rotterdam van voorschreven onroerend goed de eigendom bezit en dat dit niet is belast met enige hypothecaire inschrijving en/of beslag.

En is de verkoop en koop door de gemeente Rotterdam, aan partij ter tweede zijde geschied onder de navolgende voorwaarden, te weten:

1. dat de rechten van registratie, zomede de verdere kosten op deze akte vallende en die van de kadastrale meting van de grond door de koopster zullen worden gedragen en betaald;

2. dat de koopster zal moeten betalen de grond- en andere zakelijke belastingen en lasten van het verkochte geheven wordende te rekenen van twee april negentien honderd drie en zestig af, met welk tijdvak zij ook in het bezit en genot van het gekochte is getreden;

3. a. dat de levering zal geschieden met alle rechten en lasten alsmede heersende en lijdende erfdienstbaarheden in de staat, waarin het verkochte zich bevindt, voetstoots en met dien verstande, dat een eventueel later gebleken meerdere of mindere maat geen reden tot verhoging of vermindering van de koopprijs zal opleveren of tot enigerlei actie aanleiding zal geven en dat evenmin de aanwezigheid van funderingen van afgebroken huizen of werken in de grond, waardoor de koopster of haar rechtverkrigenden in de uitvoering van hun voornemens mochten worden belemmerd of bezwaard, tot prijsvermindering of enige vordering reden zal opleveren;

b. dat de gemeente niet tot vrijwaring is gehouden, behoudens dat zij instaat voor de eigendom;

4. a. dat de gemeente ~~niet tot vrijwaring is~~ Rotterdam voor de aanleg en het onderhoud van de hierna te noemen gemeenschappelijke tuin zal zorg dragen. De verplichting tot onderhoud zal evenwel eindigen, indien de bepaling onder 5 niet is nagekomen. Tot het onderhoud behoort de zorg voor de gehele tuin met alles, wat daartoe gerekend kan worden, zoals terreinafscheiding, ophoging wanneer die nodig mocht blijken enzovoorts;

b. dat de geraamde kosten van de onder a bedoelde aanleg - welke nog nader zullen worden vastgesteld - voor rekening van de koopster zullen komen en op eerste aanzegging moeten worden voldaan;

c. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub b genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van de tuinaanleg inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken gemeentediensten door de koopster aan de Gemeente zal worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar zal worden gerestitueerd;

d. dat de kosten van het onder a bedoelde onderhoud voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling ten kantore van de afdeeling Rentezevende Eigendommen van de Dienst van Stadsontwikkeling en Woningbouw moeten worden voldaan, voor de eerste maal op een nader door Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum; deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van een jaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;

e. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder b, c en d ongenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen, indien de koopster de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin op andere wijze wenst uit te laten voeren; deze vrijstelling wordt alleen verleend als de eigenaar van het aan de gemeenschappelijke tuin grenzende perceel tot deze regeling wenst over te gaan en geldt slechts tot wederopzegging en onder nader door Burgemeester en Wethouders te stellen voorwaarden;

f. dat bij eventuele gedeeltelijke verdere overdracht van het terrein de bijdrage in de onder d genoemde kosten per gedeelte nader door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkene zal hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd College richten;

5. a. dat de koopster gehouden is er voor in te staan, dat de panden nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede Afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:

1. Er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen, waarin de panden zijn gesplitst, overeenkomstig het bepaalde in artikel 638 g van het Burgerlijk Wetboek;

/Doorhaling
van 3 woorden
gekld.

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

3581/05

123

eerste vervolgblad

2. het volgens het in artikel 638 f van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, in de akte van splitsing op te nemen Reglement bepaalt, dat alle schulden en verplichtingen van de appartements-eigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voor zover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;

b. dat het verkochte terrein slechts mag worden bebouwd overeenkomstig de op de voorengenoemde blokkaart aangegeven voorschriften met betrekking tot de bestemming van de grond, de rooilijn en het profiel van de bebouwing, met dien verstande dat van voormelde blokkaart alleen de groen en rood omlijnde gedeelten op deze overeenkomst betrekking hebben; de koopster kan derhalve aan deze blokkaart, ten aanzien van het overige daarop geprojecteerde, geen rechten (doen) ontleen;

c. dat het sub a gestelde vervalt, zodra een uitbreidingsplan in onderdelen, dat betrekking heeft op de verkochte grond, van kracht is geworden;

d. dat de grond door en door voor rekening van de koopster op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze van de aangrenzen de grond der Gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden, zullende, zo de koopster in gebreke mocht blijven, de Gemeente ook zonder rechterlijke tussenkomst zijn gerechtigd de voor een dergelijke afscheiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koopster aan de Gemeente verschuldigde van haar te vorderen;

e. dat, indien een boven het terrein uitstekende afscheiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt toegepast, deze afscheiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter, met dien verstande, dat deze maximummaat niet geldt, wanneer de afscheiding uit een levende haag bestaat;

f. dat de kleur van het schilderwerk dat zal worden uitgevoerd aan van de openbare weg af zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing op het verkochte te allen tijde de goedkeuring behoeft van Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de bouwmuren op het verkochte naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat het gebouwde op het gedeelte van het verkochte dat op de blokkaart als kavel 1 is aangeduid, nu of later voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor bewoning;

i. dat de onbebouwde blijvende grond van kavel 1 naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden;

j. dat op het op de blokkaart als kavel 4 aangeduide gedeelte van het verkochte geen bedrijfs- of winkelruimten mogen worden gebouwd;

dat op kavel 4 aan de zuidzijde gestichte of te stichten garageboxen niet anders dan als zodanig mogen worden ingericht en gebruikt; vestiging daarin van een bedrijf, in welke vorm ook, is niet toegestaan;

dat het overige gedeelte van kavel 4 mag worden gebruikt voor het daarop stichten van ruimten ten behoeve van sociale en culturele doeleinden alsmede ten behoeve van de volkgezondheid, zoals praktijkruimten voor doktoren, polikliniek en dergelijke;

Burgemeester en Wethouders kunnen eventueel ontheffing verlenen van het verbod van winkelbestemming, indien het gaat om de vestiging van een dames- en/of herenkapper, een leesbibliotheek en dergelijke;

k. dat met de bebouwing van de grond, waarmede reeds is aangevangen regelmatig, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders, moet worden voortgegaan;

6. dat, bij overtreding of niet nakoming van de sub 4 b, c, d, f, 5 a, b, d tot en met k gestelde bepalingen, de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van vijf duizend driehonderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

7. dat, onverschillig of het sub 8 bepaalde al, dan niet is nagekomen, de sub 4 b, c, d en f en 5 a, b en d tot en met k op de koopster gelede verplichtingen - voor wat het bepaalde sub 5 k betreft alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid - op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger, door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 7 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

8. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4 en 5 (het gestelde sub 5 k alleen voor zover de bouw nog niet is voltooid) 6 en 7 gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard, een en ander op straffe van een boete van drie en vijftig duizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt, en in geval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke inebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 8 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van drie en vijftig duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zoeven bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte, moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard;

9. dat het recht om eventueel ontbinding van deze overeenkomst op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek te vorderen wordt uitgesloten, behalve voor het geval de koopster niet mocht voldoen aan haar verplichting, om overeenkomstig het sub 5 k bepaalde, regelmatig met de bebouwing van de grond voort te gaan. De gemeente zal alsdan van gemeld recht gebruik maken, onverminderd haar recht op boete zoals hiervoor omschreven; Vervolgens verklaarden de comparanten ter tweede en ter derde zijde, handelend in hoedanigheden als gemeld, dat de verkoop en koop door partij ter tweede zijde aan partij ter derde zijde is aangegaan onder de volgende voorwaarden:

a. Alle rechten en kosten, op de verkoop en de levering vallende, zijn voor rekening van partij ter tweede zijde.

b. Het verkochte zal eerst vanaf de dag van oplevering der voltooide onroerende zaak voor risico zijn van partij ter derde zijde, en de lasten en lasten zullen van die dag af voor haar rekening komen.

c. Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

d. De levering geschiedt met alle rechten en lasten, alsmede heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Speciaal wordt te dien aanzien verwezen naar- en voor partij ter derde zijde verbindend verklaard het hiervoor sub 4, 5, 6, 7 en 8 bepaalde.

e. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen.

f. Partij ter tweede zijde draagt aan partij ter derde zijde over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke eerstgeboemde tegen haar rechtsvoorgangers in de einden en/of derden mocht hebben in verband met de uitoefening van rechten, welke ten aanzien van het verkochte mochten worden gepretendeerd, welke overdracht zal gelden als overdracht tot zekerheid indien en voor zover partij ter tweede zijde tegenover partij ter derde zijde tot vrijwaring is gehouden.

g. Partijen doen over en weder afstand van alle rechten op ontbinding dezer overeenkomst, welke zij te eniger tijd mochten kunnen ontlenen aan het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.

Vervolgens verklaarden: I. De comparant ter ene zijde, dat de door partij ter tweede zijde aan de gemeente Rotterdam verschuldigde koopprijs van vier honderd twee en dertig gulden met de verschuldigde rente ten bedrage van

/duizend
Byv.1 woord
gekd.

BEWARING:

Rotterdam

De Hypotheekbewaarder,

3581	124
85	
tweede vervolgblad	
<i>rs</i>	

twintigduizend twee honderd veertien gulden op heden aan de gemeente Rotterdam is voldaan blijkens aan deze minute gehechte kwitantie van de ontvanger van die gemeente;

II. de comparanten ter tweede zijde, dat de door partij ter derde zijde aan partij ter tweede zijde verschuldigde koopsom ad zes honderd zeven en negentig duizend gulden door laatstbedoelde is ontvangen, waardoor kwijting wordt verleend bij deze.

De comparant ter ene zijde, handelende in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde de krachtens het bepaalde sub 8 ten behoeve van de gemeente Rotterdam bij de onderhavige en verdere overdrachten gemaakt casu quo te maken bedingen reeds thans voor die gemeente aan te nemen.

Tenslotte verklaarden de comparanten ter ene en ter derde zijde, handelende als gemeld, te zijn overeengekomen als volgt :

Ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D nummer 798, als heersend erf en ten laste van het op de blokkaart met rode omlijnning aangeduid aan de gemeente Rotterdam in eigendom verbleven perceel, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D, nummer 799, groot zeventienduizend een honderd vijftien centiaren, als dienend erf, hierna ook aangeduid als "gemeenschappelijke tuin", wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande, dat het dienende erf voor geen ander doel mag worden gebruikt, dan voor tuin, zulks uitsluitend ten gebruike van het heersende erf, en onder de navolgende bepalingen :

a. De gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen zullen het gebruik en genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke tuin hebben alsmede het recht om vandaar licht en lucht te scheppen.

b. De eigenaar van het dienend erf zal dit niet van het heersende erf afscheiden;

c. De eigenaar van het dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen, daarop lantaarnpalen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten of aan te brengen, hetgeen niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin; alle kosten uit het in dit lid gestelde voortvloeiende, ook die van het herstel van de tuin, komen voor rekening van de eigenaar van het dienende erf.

d. De eigenaar van het dienende erf behoudt zich het recht voor om zich de blijvende toekankelijkheid te verzekeren tot het op de blokkaart als kavel 3 aangeduide perceel, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D, nummer 797 te stichten transformatorhuisje over de op de blokkaart met een gele kleur aangegeven strook grond, welke deel uitmaakt van de gemeenschappelijke tuin.

e. De eigenaar van het heersende erf zal boven een strook, ter breedte van een meter zestig centimeter van de gemeenschappelijke tuin langs de zuidgevel van kavel 1 van de te stichten bebouwing balkons en langs de westgevel boven de gemeenschappelijke tuin, eveneens over een breedte van een meter zestig centimeter, een luifel mogen hebben, met dien verstande, dat de onderkant van de balkons en de luifel niet lager mag reiken dan twee meter twintig centimeter min Nieuw Amsterdams Peil.

Kiezende comparant ter ene zijde ten deze domicilie voor de gemeente Rotterdam ten stadhuijze van die gemeente en de comparanten ter tweede en derde zijde ten kantore van de bewaarder dezer minute.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam, op datum in het hoofd dezer vermeld, in tegenwoordigheid van de heren Cornelis Valkenburg, boekhouder, wonende te Rotterdam, en Marinus Andreas van Riet, gemeente-ambtenaar, wonende te Rotterdam, als getuigen.

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

(G E T E K E N D :)

M. van Dijk; C. J. v. d. Luitgaarden; A. M. v. d. Luitgaarden; W. Reijerkerk; C. Valkenburg; M. A. van Riet; A. v. Eskelen.

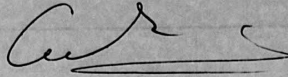
Wet van 28 februari 1947 Stb. N 44

Hypotheek nr. 48

205901*

Uitgegeven voor e e r s t e afschrift (Getekend:) A.v. Eekelen.

De ondergetekende, Mr Albertus Wilhelmus Antonius van Eekelen, notaris, wonende te Rotterdam, verklaart, dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.





Bijlage

44745_Splitsingsreglement 1973 J. Schrijner.pdf

Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973
voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle toenmalige kantoren van
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	2130	25	01-03-1973
Almelo	1891	95	01-03-1973
Amsterdam	4752	47	01-03-1973
Arnhem	3950	29	01-03-1973
Assen	2669	42	01-03-1973
Breda	2847	67	01-03-1973
Dordrecht	1617	36	01-03-1973
Eindhoven	2129	33	01-03-1973
Groningen	2250	53	01-03-1973
Haarlem	2987	98	01-03-1973
's-Hertogenbosch	3848	40	01-03-1973
Leeuwarden	3661	116	01-03-1973
Leiden	2323	102	01-03-1973
Maastricht	3022	84	01-03-1973
Middelburg	1906	116	01-03-1973
Nijmegen	1723	125	01-03-1973
Roermond	2204	1	01-03-1973
Rotterdam	4397	82	01-03-1973
Rijswijk	4126	42	01-03-1973
Utrecht	2561	76	01-03-1973
Zutphen	1946	89	01-03-1973
Zwolle	2114	49	01-03-1973

Reglement	4	H. Ontzegging van het gebruik	
A. Definities	4	van privé gedeelten	9
Artikel 1	4	Artikel 24	9
B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en		I. Vervreemding en bezwaring van	
het onderhoud van de gemeenschappelijke		het appartementsrecht	10
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	4	Artikel 25	10
Artikel 2	4	J. Regeling omtrent verzekering	10
Artikel 3	4	Artikel 26	10
Artikel 4	4	K. Overtredingen	11
Artikel 5	5	Artikel 27	11
Artikel 6	5	L. Huishoudelijk Reglement	11
Artikel 7	5	Artikel 28	11
Artikel 8	5	M. Oprichting van een vereniging	
C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer		van eigenaars en vaststelling van	
en het onderhoud van privé gedeelten	5	de statuten van deze vereniging	12
Artikel 9	5	I Algemene bepalingen	12
Artikel 10	5	Artikel 29	12
Artikel 11	6	Artikel 30	12
Artikel 12	6	Artikel 31	12
Artikel 13	6	II Vergadering van eigenaars	12
Artikel 14	6	Artikel 32	12
Artikel 15	6	Artikel 33	13
Artikel 16	7	Artikel 34	13
D. Schulden en kosten voor rekening van		Artikel 35	13
de gezamenlijke eigenaars	7	Artikel 36	13
Artikel 17	7	Artikel 37	14
E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting		Artikel 38	14
en te storten bijdragen	7	Artikel 39	14
Artikel 18	7	III Het Bestuur van de vereniging	15
Artikel 19	8	Artikel 40	15
F. Het in gebruik geven door de eigenaar		Artikel 41	15
van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	8	Artikel 42	15
Artikel 20	8		
Artikel 21	8	Annex 1	16
Artikel 22	9	Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik	
G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en		van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld	
aandelen in de verplichting tot het bijdragen		van de toestemming van de vergadering	16
in de schulden en kosten, die voor gemeen-		Artikel 20	16
schappelijke rekening zijn	9	Artikel 20a	16
Artikel 23	9	Artikel 21	16
		Artikel 22	17
		Artikel 25a	17

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hall en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

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

Artikel 9

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

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in

de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcransen.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Artikel 14

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders is bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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

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

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
 4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
 5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
 6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.
- Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

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

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

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

Artikel 23

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

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

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-penningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken 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 eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeld door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste drie/ vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

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

I Algemene bepalingen

Artikel 29

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f 1 e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurig schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

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

Artikel 34

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

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

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

Artikel 38

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

Artikel 39

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

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

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in een kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaande de machtiging van de vergadering.
6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41

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

Artikel 42

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

Annex 1

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

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

Artikel 20a

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen – in afwijking van artikel 20 – of aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Model BRS01B
Versie 22-02-1973
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44745.pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20200345.01/1/JBO

(Wilgenplasaan 366, 3052 SP Rotterdam)

I. ALGEMEEN

A. EXECUTORIAAL BESLAG

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twintig mei tweeduizend negentien in deel 75792 nummer 61, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd voor de achterstand in de betaling van de bijdrage aan voormelde Vereniging van Eigenaars door de in het proces-verbaal vermelde persoon, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging in de kelder, plaatselijk bekend **Wilgenplasaan 366, 3052 SP Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D complexaanduiding 894, appartementsindex 38, uitmakende het een/eenhonderdachtste (1/108ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het zich op die grond bevindende gebouw, gelegen aan de Wilgenplasaan 202 tot en met 416 (even nummers) te Rotterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D nummer 798, groot negentien are drieëntwintig centiare (19 a 23 ca);

hierna te noemen: "registergoed".

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:
enzovoorts;
hierna te noemen: 'eigenaar'.
2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op twee juli tweeduizend drie, in deel 40170 nummer 33, van het afschrift van een akte van levering, op een juli tweeduizend drie verleden voor mr. H.A.P. Overtoom, destijds notaris gevestigd te Berkel en Rodenrijs, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **veertien april tweeduizend twintig** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's-Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij,

notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of

- een verklaring van een geldverstrekken de instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bidder/koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

7. Waarborgsom

1. De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 10 AVVE dient door de bidder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.
3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim

treedt in zonder ingebrekestelling.

5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

9. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van eenhonderdachtenzestigduizend euro (€ 168.000,00) (peildatum een januari tweeduizend negentien):

- onroerendezaakbelasting: eenhonderddrieënveertig euro dertig cent (€ 143,30);
- waterschaplasten: negenendertig euro vijfenzeftig cent (€ 39,65);
- rioolheffing: tweehonderdvijftien euro negentig cent (€ 215,90);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot het appartementsrecht: tweehonderdvijfenvijftig euro (€ 255,00) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11 van deze voorwaarden bepaalde.

11. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling slechts voor rekening van koper indien het niet uit de veilingopbrengst kan worden voldaan:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen voor rekening van koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. Aangezien het registergoed geheel bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

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

13. Gebruik bij de eigenaar?

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

14. Gebruik bij derden?

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Blijkens opgave van de gemeente Rotterdam staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht

zijnde huurovereenkomst:

- komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerswil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerswil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan na de beslaglegging.

15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

16. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier maart tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

17. Garanties verkoper

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar:

- I. een akte van levering op negentien maart negentienhonderdvierenzestig verleden voor mr. A.W.A. van Eekelen, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op negentien maart negentienhonderdvierenzestig in deel 3581 nummer 85, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
"4.a. dat de gemeente Rotterdam voor de aanleg en het onderhoud van de hierna te noemen gemeenschappelijke tuin zal zorgdragen. De verplichting tot onderhoud zal evenwel eindigen, indien de bepaling onder 8 niet is nagekomen. Tot het onderhoud behoort de zorg voor de gehele tuin met alles wat daartoe gerekend kan worden, zoals terreinafscheiding, ophoging wanneer die nodig mocht blijken enzovoorts;
b. dat de geraamde kosten van de onder a bedoelde aanleg welke nog nader zullen worden vastgesteld voor rekening van de koopster zullen komen en op eerste aanzegging moeten worden voldaan;

- c. dat na de voltooiing van de tuinaanleg het verschil tussen de sub b genoemde geraamde kosten en de werkelijke kosten van tuinaanleg inclusief een opslag voor de bemoeiingen van de betrokken gemeentediensten door de koopster aan de Gemeente zal worden voldaan casu quo door de Gemeente aan haar zal worden gerestitueerd;*
- d. dat de kosten van het onder a bedoelde onderhoud voor rekening van de koopster komen en jaarlijks bij vooruitbetaling ten kantore van de afdeling Rentegevende Eigendommen van de Dienst van Stadsontwikkeling en Wederopbouw moeten worden voldaan, voor de eerste maal op een nader door Burgemeester en Wethouders vast te stellen datum;*
- deze kosten worden telkenmale voor een tijdvak van een jaar door Burgemeester en Wethouders vastgesteld;*
- e. dat Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de onder b, c, en d opgenomen bedingen ontheffing kunnen verlenen, indien de koopster de aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin op andere wijze wenst uit te laten voeren; deze vrijstelling wordt alleen verleend als de eigenaar van het aan de gemeenschappelijke tuin grenzende perceel tot deze regeling wenst over te gaan en slechts tot wederopzegging en onder nader door Burgemeester en Wethouders te stellen voorwaarden;*
- f. dat bij eventuele gedeeltelijke overdracht van het terrein de bijdrage in de onder d genoemde kosten per gedeelte nader door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. Betrokkene zal hiertoe een desbetreffend verzoek tot genoemd College richten;*
- 5.a. dat de koopster gehouden is ervoor in te staan, dat de panden nimmer zullen zijn gesplitst in appartementen overeenkomstig het bepaalde in de Tweede afdeling van de Derde Titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek dan wanneer:*
- 1. Er een vereniging bestaat van de eigenaren van de appartementen, waarin de panden zijn gesplitst, overeenkomstig het bepaalde in artikel 638 g van het Burgerlijk Wetboek;*
 - 2. het volgens het in artikel 638 f van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, in de akte van Splitting op te nemen Reglement bepaalt dat alle schulden en verplichtingen van de appartementen Eigenaren als zodanig tegenover de Gemeente, voorzover de schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in deze overeenkomst, rusten op de gezamenlijke eigenaren;*
- b. dat het verkochte terrein slecht mag worden bebouwd overeenkomstig de op de voorgenoemde blokkkaart aangegeven voorschriften, met betrekking tot de bestemming van de grond, de rooilijn en het profiel van de bebouwing, met dien verstande dat van*

voormelde blokkkaart alleen de groen en rood omliggende gedeelten op deze overeenkomst betrekking hebben; de koopster kan derhalve aan deze blokkkaart, ten aanzien van de het overige daarop geprojecteerde, geen rechten (doen) ontfenen;

c. dat het sub a gestelde vervalt, zodra een uitbreidingsplan in onderdelen, dat betrekking heeft op de verkochte grond, van kracht is geworden;

d. dat de grond door en voor rekening van de koopster op door Burgemeester en Wethouders goed te keuren wijze van de aangrenzende grond der gemeente moet worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden gehouden, zullende, zo de koopster in gebreke mocht blijven, de Gemeente ook zonder rechterlijke tussenkomst zijn gerechtigd de voor een dergelijke afseiding noodzakelijke voorzieningen te treffen en het uit dien hoofde door de koopster aan de Gemeente verschuldigde van haar te vorderen;

e. dat, indien een boven het terrein uitstekende afseiding tussen de verkochte grond en het openbaar plantsoen wordt toegepast, deze afseiding niet hoger mag zijn dan vijftig centimeter, met dien verstande, dat deze maximummaat niet geldt, wanneer de afseiding uit een levende haag bestaat;

f. dat de kleur van het schilderwerk dat zal worden uitgevoerd aan van de openbare weg af zichtbaar blijvende gedeelten van de bebouwing op het verkochte te allen tijde de goedkeuring behoeft van de Burgemeester en Wethouders;

g. dat de zichtbaar blijvende gedeelten van de bouwmuren op het verkochte naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moeten worden afgewerkt en onderhouden;

h. dat het gebouwde op het gedeelte van het verkochte dat op de blokkkaart als kavel 1 is aangeduid, nu of later voor geen ander doel mag worden gebruikt dan voor bewoning;

i. dat de onbebouwd blijvende grond van kavel 1 naar genoegen van Burgemeester en Wethouders moet worden aangelegd en onderhouden;

j. dat op het op de blokkkaart als kavel 4 aangeduide gedeelte van het verkochte geen bedrijfs- of winkelruimten mogen worden gebouwd;

dat de op kavel 4 aan de zuidzijde gestichte of te stichten garageboxen niet anders als zodanig mogen worden ingericht en gebruikt;

vestiging daarin van een bedrijf, in welke vorm ook, is niet toegestaan; dat het overig gedeelte van kavel 4 mag worden gebruikt voor het daarop stichten van ruimten ten behoeve van sociale en culturele doeleinden alsmede ten behoeve van de volksgezondheid, zoals praktijkruimte voor doktoren, polikliniek en dergelijke;

Burgemeester en Wethouders kunnen eventueel ontheffing verlenen van het verbod van winkelbestemming, indien het gaat om de vestiging van een dames en/of herenkapper,

een leesbibliotheek en dergelijke;

6. dat, bij overtreding of niet-nakoming van sub 4 b, c, d, f, 5 a, b, d tot en met j gestelde bepalingen, de koopster voor iedere maand, dat de verboden toestand duurt, een boete verbeurt van vijf duizend drie honderd gulden ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist, deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste één maand van tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven;

7. dat, onverschillig of het sub 8 bepaalde al dan niet is nagekomen, de sub 4 b, c, d en f en 5 a, b en d tot en met j op de koopster gelegde verplichtingen op alle volgende verkrijgers toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke verkrijger, door wie een of meer van deze bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de sub 7 bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is;

8. dat bij elke verdere overdracht van het verkochte in elke akte van overdracht de sub 4, 5, 6 en 7 gestelde voorwaarden en bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard, een en ander op straffe van een boete van drie en vijftig duizend gulden door de overdragende partij, die dit verzuimt, en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen, als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;

deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij tenminste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd naar genoegen van Burgemeester en Wethouders is opgeheven; ook de sub 8 gestelde bepaling zal op straffe van eenzelfde boete van drie en vijftig duizend gulden ten bate van de gemeentekas, bij de toepassing waarvan eveneens het zo even bepaalde zal gelden, in elke latere akte van overdracht van het verkochte moeten worden opgenomen en voor de verkrijger verbindend worden verklaard.

enzovoorts

Ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente

Schiebroek, sectie D nummer 798, als heersend erf en ten laste van het op de blokkaart met rode omlijning aangeduide, aan de gemeente Rotterdam in eigendom verbleven, perceel kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D, nummer 799, groot zeven duizend een honderd vijftien centiare, als dienend erf, hierna ook aangeduid als "gemeenschappelijke tuin" wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid daarin bestaande, dat het dienende erf voor geen ander doel mag worden gebruik, dan voor tuin, zulks uitsluitend ten gebruike van het heersende erf, en onder de na volgende bepalingen:

- a. de gebruikers van de op het heersende erf gestichte of nog te stichten opstallen zullen het gebruik en genot van en het recht van uitzicht over de gemeenschappelijke tuin hebben alsmede het recht om vandaar licht en lucht te scheppen;*
- b. de eigenaar van het dienend erf zal dit niet van het heersende erf afscheiden;*
- c. de eigenaar van het dienende erf behoudt het recht daarin leidingen te leggen, daarop lantaarn palen te plaatsen en voorts al datgene te verrichten of aan te brengen, hetgeen niet in strijd is met het gebruik van de grond als tuin;*
- alle kosten uit het in dit lid gestelde voortvloeiende, ook die van herstel van de tuin, komen voor rekening van de eigenaar van het dienende erf;*
- d. de eigenaar van het dienende erf behoudt zich het recht voor om zich de blijvende toegankelijkheid te verzekeren tot het op de blokkaart als kavel 3 aangeduide perceel, kadastraal bekend gemeente Schiebroek, sectie D, nummer 797, te stichten transformatorhuisje over, de op de blokkaart met een gele kleur aangegeven strook grond, welke deel uitmaakt van de gemeenschappelijke tuin;*
- e. de eigenaar van het heersende erf zal boven een strook, ter breedte van een meter zestig centimeter, van de gemeenschappelijke tuin langs de zuidgevel van kavel 1 van de te stichten bebouwing balkons en langs de westgevel boven de gemeenschappelijke tuin, eveneens over een breedte van een meter zestig centimeter, een luifel mogen hebben, met dien verstande, dat de onderkant van de balkons en de luifel niet lager mag reiken dan twee meter twintig centimeter min Nieuw Amsterdams peil."*

- II. de hierna te melden akte van (her)splitsing in appartementsrechten (deel 4904 nummer 33), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Voorts verklaarde de comparant handelende als gemeld dat bij deze wordt gevestigd:

- 1. de erfdienstbaarheid van uitpad ook met aan de hand gevoerde (motor) rijwielen, kinder- en kruiwagens ten laste van perceel I en ten behoeve van perceel II om te komen van en te gaan naar de Josephus Jittastraat over het langs de noordelijke grens van perceel I lopende pad.*

Met betrekking tot het onderhoud van dit pad wordt bepaald dat de kosten daarvan komen voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf;

2. de erfdienstbaarheid tot het dulden van leidingen en kabels ten behoeve van perceel I en ten laste van perceel II en omgekeerd;

3. de erfdienstbaarheid tot het hebben van steunpunten in de westelijke muur van perceel I voor een luifel, ten laste van perceel I en ten behoeve van perceel II.

Tenslotte verklaart de comparant dat zijn lastgeefster H.J. van Vliet's Onroerend Goed en Project Ontwikkelings Maatschappij B.V. en Machinale Automatische Boekhoudmachine Organisatie Mabo B.V. met zijn overige lastgevers eigenaren zijn overeengekomen:

la. De in de vorige alinea genoemde lastgeefster H.J. van Vliet's Onroerend Goed en Project Ontwikkelings Maatschappij B.V. en Machinale Automatische Boekhoudmachine Organisatie Mabo B.V., casu quo, hun rechtsopvolgers in de eigendom van perceel I, hierna zo gezamenlijk als afzonderlijk te noemen "koper" hebben het recht perceel I, hierna te noemen "het gekochte" te doen verwarmen door middel van de verwarmingsinstallatie van het flatgebouw "De Hildegaeerde" in eigendom toebehorende aan de eigenaren van de appartementen 1 tot en met 108. Als voorschot op het aandeel van de koper in het totaal der verwarmingskosten, waaronder begrepen de brandstofkosten, de kosten van het serviceonderhoud van de verwarmingsinstallatie, de kosten van het stroomverbruik der installatie, de kosten van bediening en meteropname enzovoorts, is de koper aan de Vereniging van Eigenaars flatgebouw "de Hildegaeerde" een bijdrage verschuldigd die voorlopig is vastgesteld op tweehonderd vijf en twintig gulden per maand, bij vooruitbetaling te voldoen op een nader door de Vereniging aan te geven wijze.

Jaarlijks na afloop van het stookseizoen zullen de gemaakte kosten worden vastgesteld en zal het aandeel van de koper daarin worden bepaald door Warmtemeter B.V. te Schiedam of bij ontstentenis van deze door een door de administrateur van het flatgebouw "de Hildegaeerde" aan te wijzen deskundige op het terrein van de warmtemeting.

Indien mocht blijken, dat het in de overeenkomstige periode door de koper betaalde voorschot lager is dan de kosten zijn geweest is de Koper verplicht het te weinig betaalde binnen één maand na kennisgeving daarvan op een nader aan te geven wijze aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen.

Indien mocht blijken, dat het hiervoor bedoelde voorschot hoger is dan de kosten zijn geweest, verplicht de Vereniging van Eigenaars zich het teveel betaalde binnen één maand na vaststelling daarvan te restitueren.

Ib. Het verkochte zal uitsluitend mogen worden gebruikt als kantoor, showroom of praktijkruimte dan wel ten behoeve van sociale of culturele doeleinden de bevordering en instandhouding van de volksgezondheid.

Ingeval van overtreding van het sub Ib bepaalde verbeurt de koper ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars flatgebouw "de Hildegarder" een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van een bedrag gelijk aan het honderdvoud van de begrote onderhoudskosten van het flatgebouw "de Hildegarder" volgens de begroting ingediend in het jaar waarin de overtreding plaats vindt.

II. Het aandeel van koper in de kosten van onderhoud der tuin en der paden en parkeerplaatsen alsmede die der vernieuwing en het herstel van de verwarmingsinstallatie en riolering bedraagt vierhonderd/twaalfde gedeelte, terwijl de kosten van ontkoppeling der bedoelde installaties geheel voor rekening van de koper komen met inbegrip van de kosten van toezicht. Indien te eniger tijd het onderhoud der tuin, paden en parkeerplaatsen niet meer zal geschieden in opdracht van de aangrenzende eigenaren, zal het dragen in de kosten daarvan bindend worden vastgesteld door de gemeente Rotterdam.

Voor zover genoemde kosten geheel worden voldaan door de gemelde Vereniging van Eigenaars verplicht koper zich na schriftelijke kennisgeving daarvan binnen één maand zijn aandeel in de bedoelde kosten aan de Vereniging van Eigenaars te voldoen.

III. Bij overtreding of niet nakoming der sub Ia en II gemaakte bepalingen zal de nalatige partij voor iedere maand dat de nalatigheid duurt een boete verbeuren van tweeduizend gulden (f 2.000,-) ten behoeve van de wederpartij, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van die wederpartij zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

IV. Onverschillig of het sub V bepaalde al dan niet is nagekomen zal het Ia, Ib en II overeengekomene voor alle volgende kopers gelden en wel zodanig dat elke koper door wie het sub Ia, Ib en II bepaalde is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing der sub III bepaalde boete hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.

V. Bij elke overdracht van perceel I of een gedeelte daarvan zal in elke akte van overdracht het sub I tot en met IV bepaalde aan de koper moeten worden opgelegd en voor hem verbindend worden verklaard, op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete als is vastgesteld voor overtreding of niet nakoming van het sub Ib bepaalde zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist ten behoeve van de Vereniging van

Eigenaars flatgebouw "de Hildegaeerde" en verschuldigd door de overdragende partij die in verzuim is en ingeval meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd.

Ook de sub V gemaakte bepaling zal op straffe van eenzelfde boete ten bate van gemelde vereniging, in elke akte van overdracht van het perceel I of gedeelte daarvan moeten worden opgenomen."

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier maart tweeduizend twintig, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van (her)splitsing in appartementsrechten, op dertien oktober negentienhonderdvijfenzeventig verleden voor P.C. Kooijman, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op vijftien oktober negentienhonderdvijfenzeventig in deel 4904 nummer 33, bij welke akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing in appartementsrechten, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op een maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de desbetreffende vereniging van eigenaars.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en

eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

In de levering van het registergoed is mede begrepen het aandeel van eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars.

Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservefonds per zevenentwintig februari tweeduizend twintig: vijfduizend achthonderddrieënvijftig euro achtenvijftig cent (€ 5.853,58).

19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

20. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098,

rechthebbende van Openbareverkoop.nl

3. *Handleiding*
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotariss*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen

waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft

geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

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 Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

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

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

Afmijnen zonder afroepen

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44745_20200345 Indicatie veilingkosten.pdf



*TeekensKarstens advocaten notarissen

Vertrouwelijk

Leiden, 4 maart 2020

Nota van afrekening

Notanummer PROFORMA/IBO
Dossiernummer 20200345.01
Aktedatum
Betreffende Veiling Wilgenplaslaan 366, 3052 SP Rotterdam

		<u>Te ontvangen:</u>	<u>Te voldoen:</u>
<u>Te verrekenen koopsom:</u>			
Koopsom registergoed		€	p.m.
<u>Kosten inzake de veiling:</u>			
Honorarium veiling	€ 3.850,00		
Recherchekosten	€ 60,00		
Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)	€ 144,50		
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	€ 41,10		
21% BTW over € 3.951,10	€ 829,73		
Totaal		€	4.925,33
<u>Overdrachtsbelasting (kosten koper):</u>			
Overdrachtsbelasting		€	p.m.
<u>Overige kosten:</u>			
Controle registers persoonsgegevens (€ 47,50 p.p.)	€ 47,50		
21% BTW over € 47,50	€ 9,98		
Totaal		€	57,48
Te transporteren:		€ 0,00	€ 4.982,81



*TeekensKarstens advocaten notarissen

Transport:	€ 0,00	€ 4.982,81
<u>Overige kosten derden:</u>		
Overige kosten: toetredings- /mutatiekosten Vereniging van Eigenaars		€ 98,01
	€ 0,00	€ 5.080,82
		€ 0,00
TOTAAL DOOR U TE VOLDOEN		€ 5.080,82

Indien de Onroerende Zaak een Woning is, dan komen voor rekening van de Koper, voor zover verschuldigd:

- de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- het honorarium van de Notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; en
- de kosten van ontruiming.

Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
2. de waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
3. de Koopprijs en al hetgeen de Koper voorts verschuldigd is: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de waarborgsom.

TeekensKarstens Notarissen B.V.
Bezoekadres: Vondellaan 51, 2332 AA Leiden
Postadres: Postbus 201, 2300 AE Leiden

www.tk.nl
KvK-nr: 27316711
BTW-nr: NL 81.92.50.053.B01

Derdengeldenrekening TK:
IBAN: NL05 ABNA 0451 049 209
BIC: ABNA NL 2A