

## Vughterstraat 131 B, 5211GA 'S- HERTOGENBOSCH (45180)



Portiekwoning  
woning op de 2e verdieping met dakterras



## Beschrijving

Portiekkapartement gelegen op de tweede (bovenste) verdieping van een monumentaal stadspand op een gewilde stads centrumlocatie met gemeenschappelijk dakterras, eigen berging en alle aan- en toebehoren.

Taxateur is niet binnen geweest waarbij er derhalve niets over het interieur kan worden vermeld. In dit verband wordt verwezen naar de hieronder weergegeven originele tekst van de verkopend makelaar ten tijde van de aankoop op 5 juli 2011 (zie ook de stamkaart). Er mag ervan worden uitgegaan dat er gezien de problemen geen wezenlijke veranderingen door de huidige eigenaar zijn aangebracht (mogelijk zelfs achteruitgang van kwaliteit).  
Globale indeling.

Begane grond: Entree/hal met bellentableau, brievenbussen, meterkast en trapgang naar de eerste verdieping. De externe berging bevindt zich aan de achterzijde van het complex.  
Eerste verdieping: Groot gezamenlijk dakterras aan de achterzijde van het pand gelegen met diverse zitgedeeltes waar het prima vertoeven is met een hapje en/of een drankje.  
Tweede verdieping: Entree/hal met garderobe, praktische inbouwkast met standplaats boiler en toegang tot de woonkamer, badkamer en slaapkamer. De woonkamer met twee dakkapellen en dakraam is aan de voorzijde van het appartement gelegen en beschikt over een moderne open keuken. Deze is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur waaronder een keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast en rvs afzuigkap. De slaapkamer met dakkapel is aan de achterzijde gelegen. De badkamer met dakraam beschikt over een douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

### UNIEKE PUNTEN:

In het bruisende centrum gelegen, karakteristiek en sfeervolle bovenwoning (ca. 108m<sup>3</sup>/42m<sup>2</sup>).

Heerlijk lichte woonkamer met moderne open keuken (2010) voorzien van diverse (inbouw)apparatuur.

Dankzij de twee dakramen en drie dakkapellen komt er zeer veel licht de woning binnen. Badkamer (2008) met douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

Externe berging en een groot gezamenlijk dakterras aan de achterzijde van het pand.

Alle voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Goed te bereiken via de snelwegen A59 en de A2.



## Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 4 maart 2021
Inzet	donderdag 4 maart 2021 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 4 maart 2021 vanaf 10:30

Kantoor  
Linders Notarissen  
Ginnekenweg 188  
4835 NH BREDA  
T: 076 565 28 50  
F: 076 565 20 70  
E: info@lindersnotarissen.nl

Behandelaar M. Keusters

## Objectinfo

Woningtype Portiekwoning  
Bouwjaar 1900  
Kamers 2  
Woonoppervlakte 42 m<sup>2</sup>  
Woninginhoud 108 m<sup>3</sup>  
Bezichtiging De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.  
Soort eigendom Vol eigendom  
Gebruik Bewoond  
Kadastrale omschrijving gemeente 's-Hertogenbosch sectie G nummer 7532 A6

## Financieel

Lasten  
Lasten (k.k.) Datum betaling koopsom  
Inzetpremie 1% ten laste van verkoper  
Indicatie kosten veiling € 5.184,00 (per 08-02-2021 om 12:53 uur)  
betreft voorlopige kostenopgave (per 18-01-2021 om 15:22 uur)

## Bijzonderheden

Blijkens de kadastrale registratie zijn bij het object de navolgende aantekeningen geplaatst:

"Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014Splitsing, Betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch"

"Besluit Monument, Gemeentewet



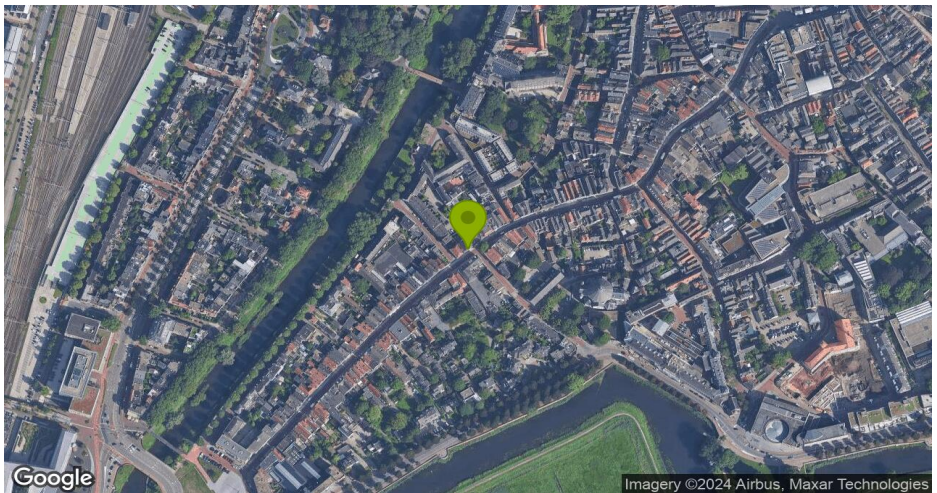
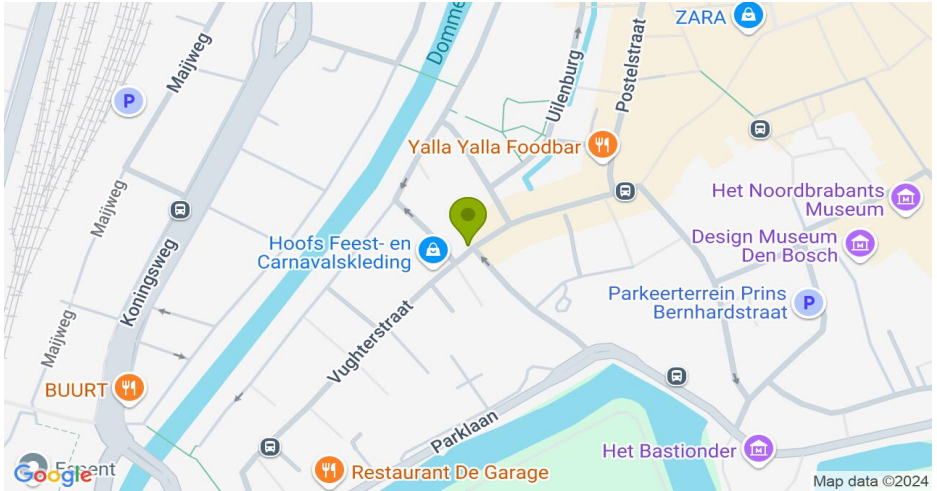
Betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch"

aandeel reservefonds eind 2020: € 895,51

maandelijkse VVE bijdrage € 38,00

Er is geen huishoudelijk reglement en voorts is er geen Meerjarenonderhoudsplan





## Kadastrale kaart

45180-kadastralekaart5211Vugterstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 101542 m.keusters



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebuilding</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 6189</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Bijlage

45180\_Brondocument\_Hyp4\_8570\_48.pdf



-2-

"vestigen een -----  
 " ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD. -----  
 "van de volgende inhoud: -----  
 "bij deze wordt verleend en gevestigd ten gunste en --  
 "ten bate van het kadastrale perceel Gemeente -----  
 "'s-Hertogenbosch sectie G nummer 6189, hiervoor onder  
 "B. vermeld, -----  
 "als HEERSEND ERF, en -----  
 "ten laste van de kadastrale percelen Gemeente -----  
 "'s-Hertogenbosch sectie G nummers 6003 en 6188, -----  
 "hiervoor onder A. vermeld, -----  
 "als LIJDEND ERF, -----  
 " DE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD. -----  
 "mede uit te oefenen met een rijwiel, een bromfiets --  
 "met niet draaiende motor, een kinderwagen, een twee --  
 "wielige wagen (niet breder dan tachtig centimeter, --  
 "niet langer dan eenhonderd centimeter en niet hoger --  
 "dan negentig centimeter) en soortgelijke vehikels, om -----  
 "te komen van de ter plaatse gelegen openbare weg -----  
 "'Achter de Boomgaard" naar het heersend erf en van --  
 "het heersend erf naar de genoemde openbare weg door --  
 "de ter plaatse gelegen onderdoorgang en overigens op -----  
 "het open terrein van het lijdend erf over een daarop -----  
 "door de eigenaar van het lijdend erf aan te leggen --  
 "betegeld voetpad ter breedte van maximaal negentig --  
 "centimeter onmiddellijk grenzend aan de achtergevel --  
 "van het gebouw gelegen op het lijdend erf, grenzend --  
 "aan de voormelde openbare straat en voorts als nader -----  
 "'aangeduid op de aan deze akte vastgehechte -----  
 "situatie-tekening, welke situatie-tekening bestemd is -----  
 "voor overschrijving in de openbare registers. -----  
 "en voorts onder de volgende bepalingen: -----  
 "1. De erfdiensbaaerheid wordt gevestigd voor de duur -----  
 "van drie achtereenvolgende kalenderjaren, voor de -----  
 "eerste maal aanvangende op heden en eindigende op een -----  
 "en dertig december negentienhonderd een en negentig, -----  
 "met dien verstande dat de erfdiensbaaerheid na -----  
 "verloop van deze termijn met DRIE achtereenvolgende -----  
 "kalenderjaren wordt verlengd, tenzij de eigenaar van -----  
 "het heersend erf tenminste drie maanden vóór het -----  
 "einde van een termijn bij deurwaardersexploijt of bij -----  
 "'aangetekend schrijven met bericht van ontvangst te --  
 "kennen heeft gegeven de erfdiensbaaerheid niet te --  
 "verlengen met DRIE achtereenvolgende jaren. De -----  
 "voormelde wijze van verlenging is toepasselijk op -----  
 "elke volgende termijn van DRIE achtereenvolgende -----  
 "jaren. -----  
 "2. Gedurende het bestaan van de erfdiensbaaerheid --  
 "heeft de eigenaar van het heersend erf het recht tot



Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder:	<i>[Handwritten Signature]</i>	8570	125
		-3-		WB	
				Recht	vervolgblad

"het hebben en houden van en afsluitbare massieve ----  
 "poort ter breedte van negentig centimeter en ter ----  
 "maximale hoogte van tweehonderd dertig centimeter in ----  
 "de achtergevel van het gebouwde op het heersend erf ----  
 "in meest zuidwestelijk zijde van die achtergevel. ----  
 "3. Gedurende het bestaan van de erfdiensbaaheid is ----  
 "de eigenaar van het heersend erf verplicht het ----  
 "voetpad af te scheiden van het overige open terrein ----  
 "van het lijdend erf door een deugdelijke afscheiding ----  
 "naar genoegen van de eigenaar van het lijdend erf. ----  
 "4. De hiervoor voor de uitoefening van de ----  
 "erfdienstbaaheid uit te voeren werken dienen te ----  
 "geschieden met goedkeuring van en op aanwijzing van ----  
 "de eigenaar van het lijdend erf doch voor rekening en ----  
 "ten laste van de eigenaar van het heersend erf. ----  
 "5. De eigenaar van het heersend erf is ten opzichte ----  
 "van de eigenaar van het lijdend erf en zo nodig op ----  
 "aanwijzing van de eigenaar van het lijdend erf, ----  
 "gehouden voor zijn rekening en op zijn kosten, tot ----  
 "uitstekend onderhoud, casu quo vernieuwing van de ----  
 "werken als hiervoor onder 3 en 4 bedoeld, waaronder ----  
 "mede begrepen het voetpad zelve. ----  
 "6. De erfdiensbaaheid dient door de eigenaar van ----  
 "het heersend erf op de minst bezwarende wijze voor ----  
 "het lijdend erf en met in achtneming van de heersende ----  
 "maatschappelijke opvattingen en naar redelijkheid en ----  
 "billijkheid te worden uitgeoefend. ----  
 "7. De vestiging van de onderhavige erfdiensbaaheid ----  
 "zal gescheiden door overschrijving van een afschrift ----  
 "van deze akte in de daartoe bestemde openbare ----  
 "registers." ----  
 De komparante, handelend als gemeld, verklaarde: ----  
 - dat de lastgevers besloten hebben over te gaan tot ----  
 splitsing van de eigendom van gemeld kadastraal ----  
 perceel met opstellen in appartementsrechten in de zin ----  
 van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, benevens ----  
 de vaststelling van een reglement als bedoeld in ----  
 artikel 875e van voormeld Wetboek; ----  
 - dat bedoeld terrein en gebouwen zijn uitgelegd in ----  
 een plan waarvan blijkt uit een tekening, welke aan ----  
 deze minute zal worden vastgehecht en welke plan is ----  
 goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te ----  
 Eindhoven, waarvan blijkt uit een door deze op die ----  
 tekening gestelde verklaring en op welke tekening de ----  
 gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als ----  
 afzonderlijk geheel te worden gebruikt gelijk zijn ----  
 aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer. ----  
 De komparante, handelend als gemeld, verklaarde bij ----  
 deze over te gaan tot splitsing van de eigendom van ----

gemeld onroerend goed in de navolgende -----  
 appartementsrechten: -----

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een winkel met bijbehoren -----  
 gelegen op de begane grond, te 's-Hertogenbosch aan -----  
 de Vughterstraat 131d, kadastraal bekend gemeente -----  
 's-Hertogenbosch sektie G, complexaanduiding 7532A, -----  
 appartementsindex 1; -----

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een winkel met bijbehoren -----  
 gelegen op de begane grond, te 's-Hertogenbosch aan -----  
 de Vughterstraat 129, kadastraal bekend gemeente -----  
 's-Hertogenbosch sektie G, complexaanduiding 7532A, -----  
 appartementsindex 2; -----

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een woning met dakterras -----  
 gelegen op de eerste verdieping en een berging op -----  
 de begane grond, met bijbehoren, gelegen te -----  
 's-Hertogenbosch aan de Vughterstraat 131a, -----  
 kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sektie -----  
 G, complexaanduiding 7532A, appartementsindex 3; --

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een woning met dakterras -----  
 gelegen op de eerste verdieping en een berging op -----  
 de begane grond, met bijbehoren, gelegen te -----  
 's-Hertogenbosch aan de Vughterstraat 131, -----  
 kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sektie -----  
 G complexaanduiding 7532A, appartementsindex 4; --

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de -----  
 tweede verdieping met een dakterras op de eerste -----  
 verdieping en een berging op de begane grond, met -----  
 bijbehoren, gelegen te 's-Hertogenbosch -----  
 Vughterstraat 131c, kadastraal bekend gemeente -----  
 's-Hertogenbosch sektie G, complexaanduiding 7532A, -----  
 appartementsindex 5; -----

-- het appartementsrecht rechtgevendende op het -----  
 uitsluitend gebruik van een woning, gelegen op de -----  
 tweede verdieping met een dakterras op de eerste -----  
 verdieping en een berging op de begane grond met -----  
 bijbehoren, gelegen te 's-Hertogenbosch aan de -----  
 Vughterstraat 131b, kadastraal bekend gemeente -----  
 's-Hertogenbosch sektie G, complexaanduiding 7532A, -----  
 appartementsindex 6; -----

De komparante, handelend als gemeld, verklaarde -----  
 vervolgens toe te scheiden en toe te wijzen aan -----  
 en -----  
 als eigenaar in de zin van artikel 875a lid 4 van het -----  
 Burgerlijk Wetboek aan te nemen voor: -----  
 - de heer P.F.W.M. Pennings, de lastgever sub a, het -



Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder:	-5-	8570 u8 126 Iwack vervolgblad
-----------	-----------	---------------	-----	---

| hiervoor breder omschreven appartementsrecht met de  
 | index 5; -----  
 | de heer H.J. Valks, de lastgever sub b, het hiervoor  
 | breder omschreven appartementsrecht met de index 6;  
 | Zullende de appartementsrechten met de index 1, 2, 3  
 | en 4 tussen hen in gemeenschappelijke eigendom, ieder  
 | voor de onverdeelde helft, verblijven; -----  
 | De komparante, handelend als gemeld, verklaarde nog --  
 | namens partijen afstand te doen van iedere vordering --  
 | tot ontbinding van deze scheiding en toewijzing. -----  
 | Voorts verklaarde de komparante, handelend als gemeld,  
 | over te gaan tot de vaststelling van het reglement, --  
 | zoals bedoeld in artikel 875e sub d van het Burgerlijk  
 | Wetboek en tot oprichting van de na te melden -----  
 | vereniging; -----  
**A. DEFINITIES.** -----  
**Artikel 1.** -----  
 In het reglement wordt verstaan onder: -----  
 a. "akte": de akte van splitsing; -----  
 b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de  
 | splitsing is/zijn betrokken; -----  
 c. "eigenaar": de gerechtigde tot een -----  
 | appartementsrecht, als bedoeld in artikel 875 a ---  
 | vierde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----  
 d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van  
 | het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die  
 | blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als  
 | afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----  
 e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd  
 | zijn of worden om door alle eigenaars of een -----  
 | bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden ---  
 | voor zover niet vallende onder d; -----  
 f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van  
 | het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die --  
 | blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om  
 | als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----  
 g. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel --  
 | 875 m van het Burgerlijk Wetboek; -----  
 h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als -----  
 | bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het  
 | Burgerlijk Wetboek; -----  
 i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als ---  
 | bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het  
 | Burgerlijk Wetboek; -----  
 j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als -----  
 | bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk  
 | Wetboek, gevormd door één of meer administrateurs;  
 k. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering van  
 | eigenaars; -----

1. "de voorzitter van het bestuur": de voorzitter van het bestuur van de vereniging van eigenaars. -----  
 B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN -----  
 AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE  
 SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE -----  
 GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN. -----

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende breukdelen, waarvan de noemer -- steeds zal bedragen vierendertig (34) en waarvan de teller zal bedragen voor het appartementsrecht met de -----  
 -index 1 acht (8); -----  
 -index 2 acht (8); -----  
 -index 3 vijf (5); -----  
 -index 4 vijf (5); -----  
 -index 5 vier (4); -----  
 -index 6 vier (4); -----
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid ----- bedoelde breukdelen gerechtigd tot de ----- gemeenschappelijke baten. -----
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid ----- bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de ----- schulden en kosten, die voor rekening van de ----- gezamenlijke eigenaars zijn, behoudens het in lid 4 bepaalde. -----
4. a. Alle kosten verbonden aan het onderhoud, ----- waaronder steeds begrepen reparatie(s) en ----- vernieuwing(en), van alle daken, waaronder ----- begrepen de daarbij behorende werken als goten en hemelwaterafvoer, komen voor rekening van de ----- eigenaars der appartementsrechten ieder voor ----- een/zesde (1/6) deel. -----  
 b. Alle kosten verbonden aan het onderhoud, ----- waaronder begrepen reparatie(s) en ----- vernieuwing(en), van het trappenhuis, de daartoe leidende voordeur, de gangen en toegang tot de ----- dakterrassen, de gemeenschappelijke berging en de meterkasten ten behoeve van de woningen, komen ----- voor rekening van de eigenaars van de ----- appartementsrechten 3, 4, 5 en 6, ieder voor ----- een/vierde (1/4) deel. -----  
 c. De kosten verbonden aan het buitenschilderwerk ----- komen voor rekening van de appartements-eigenaren voor de navolgende breukdelen, waarvan de noemer ----- steeds bedraagt negenendertig (39) en de teller ----- voor het appartementsrecht met: -----  
 - de index 1, zes (6) -----  
 - de index 2, zes (6) -----

Bewaring:

EINDHOVEN

De bewaarder,

-7-

8570  
127  
denk g vervolgblad

- de index 3, negen (9) -----
- de index 4, tien (10) -----
- de index 5, vier (4) -----
- de index 6, vier (4) -----

**C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.**

**Artikel 3.**

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 onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden, alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars;
- f. de assurantiepremiën verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

**D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.**

**Artikel 4.**

- I. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten (waaronder niet vallen de

voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid), alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen, en - zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eertste lid is besloten - een telkenjare in de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eigenaars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde en vierde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde



Bewaring:

De bewaarder,

EINDHOVEN

-9-

8570 128

Vierde  vervolgblad

bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag ----  
opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft ----  
voldaan, is hij hierover van de datum van ----  
opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend ----  
op basis van de wettelijke rente ten tijde van de ----  
dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met ----  
een minimum van EENHONDERD GULDEN (F. 100,00) of ----  
zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht ----  
vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te ----  
matigen. -----

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

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve  
bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de  
termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft ----  
voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de ----  
andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in  
artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die ----  
jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen  
en onverminderd recht van verhaal van de andere ----  
eigenaars op eerstgenoemde. -----

Artikel 7. -----

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één  
persoon in onverdeeldheid toekomt, zijn deze personen  
hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die ----  
uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht ----  
voortvloeien. -----

**E. VERZEKERINGEN.** -----

Artikel 8. -----

1. Het bestuur zal de opstal verzekeren bij één of ----  
meer door de vergaderingen aan te wijzen verzekeraars  
tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en  
zal tevens een verzekering afsluiten voor de ----  
wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de  
vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts ----  
zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het  
aangaan van verzekeringen tegen andere 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 periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg ----  
met de verzekeraar. -----

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur  
afgesloten ten behoeve van de vereniging en de ----  
gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het  
betreft de in de eerste zin van het eerste lid ----  
bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het ----  
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de ----

-10-

verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste --  
 zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, --  
 indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te --  
 boven gaan, te doen plaatsen op een voor de -----  
 financiering van het herstel van de schade krachtens --  
 besluit van de vergadering door het bestuur 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 in artikel 32 derde tot en met ----  
 vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien --  
 verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven --  
 voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd ----  
 artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. --  
 In geval van toepassing van het bepaalde in -----  
 laatstgenoemd artikel 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 -----  
 desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de --  
 verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de -----  
 verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste --  
 zin van het eerste lid de volgende clause bevatten:  
 "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ----  
 "gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden --  
 "de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of --  
 "verzuim van een eigenaar, welke 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 desbetreffende eigenaar in de -----  
 "gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te ----  
 "vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j --  
 "vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de ----  
 "uitkering van het aandeel in bedoeld geval in ----  
 "plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ----  
 "ondergetekenden.  
 "Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van ---  
 "TWEEDUIZEND VIJFHONDERD GULDEN (F. 2.500,00) te --  
 "boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen --

Bewaring:

De bewaarder,

EINDHOVEN

-11-

8570 ud 129

Uitg. 1/2 vervolgblad

- "door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende  
"uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift -  
"van de notulen der vergadering. -----  
"Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer  
"polis zullen ondergetekenden tegenover alle -----  
"belanghebbenden volledig zijn gekwet." -----
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot  
herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876  
j tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk  
Wetboek en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek  
van toepassing met dien verstande dat uitkering van  
het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de  
schadepenningen aan deze slechts zal kunnen  
geschieden met toestemming van degenen die op het  
desbetreffende appartementsrecht een recht van  
hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken  
te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere  
eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is  
bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het  
verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk  
is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een supplettoire  
verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in  
artikel 875 l tweede lid van het Burgerlijk Wetboek  
is het bestuur tot het sluiten van een supplettoire  
verzekering verplicht. -----
- F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE  
GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE  
GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.** -----

**Artikel 9.** -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden  
ondermeer gerekend voor zover aanwezig:  
a. funderingen, dragende muren en kolommen, het  
geraamte van het gebouw, de grond, het ruwe  
metselwerk, alsmede het constructieve deel der  
vloeren, de buitengevels, borstweringen, gangen, de  
daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, het  
trappenhuis, alsmede het hek- en traliewerk;  
b. technische installaties met de daarbij behorende  
leidingen, met name voor luchtbehandeling, -----  
vuilafvoer, afvoer van hemelwater, de riolering, de  
gas-, water- en electriciteitsleidingen voorzover  
gelegen vóór de privé meters, de gemeenschappelijk  
antenne, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie  
en de systemen voor oproep en deuropeners. -----
2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering  
aanbrengt in installaties die zich in de privé  
gedeelten bevinden, draagt hij van deze verandering

- de kosten en het risico. -----
3. Een besluit tot wijziging of vervanging van -----  
gemeenschappelijke radio- en/of -----  
televisie-installaties kan slechts worden genomen -----  
met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 -----  
vijfde lid. -----

Artikel 10. -----  
Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de -----  
gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover -----  
beslist door de vergadering. -----

Artikel 11. -----  
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de -----  
gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappe- -----  
lijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----  
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het -----  
huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken -----  
op het recht van medegebruik van de andere eigenaars -----  
en gebruikers. -----

Artikel 12. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -----  
onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf -----  
in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover 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 hal 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. -----
4. De eigenaars van de appartementsrechten met de -----  
index 3, 4, 5 en 6 zijn verplicht om ieder -----  
tenminste één lichtpunt in het gemeenschappelijk -----  
trappenhuis te handhaven en van stroom te voorzien. -----

Artikel 13. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming -----  
van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, -----  
reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, -----  
vlaggen, spandoeken, bloembakken en in het algemeen -----  
van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden -----  
met toestemming van de vergadering of volgens -----  
regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----  
Deze toestemming is niet vereist voor het -----  
appartementrecht met de index 1 en 2, en wel voor -----  
wat betreft de buitenzijde van het gebouw aan de -----



Bewaring:

Debewaarder,

EINDHOVEN

-13-

8570 ad 130

Winkel... vervolgblad

- Vughterstraat voorzover deze gevel het betrokken --  
appartement omsluit. -----
3. De vergadering kan bij het verlenen van de -----  
toestemming bepalen, dat deze weer kan worden -----  
ingetrokken. -----
  4. Het is aan de eigenaars en/of gebruikers van de -----  
appartementenrechten niet toegestaan: -----  
a. kleden, matten, beddegoed, wasgoed of andere -----  
soortgelijke zaken aan de buitenzijden van het -----  
gebouw, waaronder begrepen de dakterrassen, uit te -----  
slaan of buiten te hangen; -----  
b. vogels vanuit de privé gedeelten te voederen; --  
c. ruiten van de privé gedeelten te beplakken of op -----  
andere wijzen ondoorzichtig te maken. -----
  5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde -----  
bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, -----  
die strekken tot het afwenden van een voor de -----  
gemeenschappelijke gedeelten of de -----  
gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend -----  
gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur -----  
onmiddellijk te waarschuwen. -----

Artikel 14. -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming --  
van de vergadering geen verandering in het gebouw -----  
aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of -----  
de konstruktie ervan gewijzigd zou worden. De -----  
toestemming kan niet worden verleend indien de -----  
hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar -----  
wordt gebracht. -----

Artikel 15. -----

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg -----  
voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten -----  
en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van --  
het in artikel 38 bepaalde. -----

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ -----

GEDELTEN. -----

Artikel 16. -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op -----  
uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits -----  
hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen -----  
onredelijke hinder toebrengt. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het -----  
gebruik van het privé gedeelte het reglement in -----  
acht te nemen. -----
3. De appartementenrechten met de index 1 en 2 zijn -----  
bestemd om te worden gebruikt als winkel en/of -----  
kantoor en/of horecaruimte en/of praktijkruimte -----  
en/of ruimte voor sociale en/of culturele -----  
doeleinden. De overige appartementenrechten zijn -----

-14-

- bestemd om te worden gebruikt als woning. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig gemelde ----- bestemming. -----  
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is ----- slechts geoorloofd met toestemming van de ----- vergadering. De vergadering kan bij het verlenen -- van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----
5. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid -- tweede zin bedoeld, is artikel 875 1 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel 17.

1. a. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud, waaronder steeds begrepen reparaties - en vernieuwingen, behoort ondermeer het ----- binnenschilder-, behang- en tegelwerk, de ----- afwerkklagen van vloeren, plafonds en ----- dakterrassen, het stucwerk, het schoonhouden en - ontstoppen, de reparatie en vervanging van alle sanitair en binnen het privé gedeelte liggende -- leidingen, waaronder begrepen de elektrische -- bedrading, de warmwatervoorzieningsinstallatie, - de verwarmingsinstallaties, de inventaris en ---- installaties zich bevindende in de keuken, toilet en badkamer, zoals afzuigkap, oven, kookplaten, - wastafels, bad, bidet, toiletput, stortbad, ---- fonteinen en kranen, van niet dragende muren en - deuren en deurstijlen, ramen en raamkozijnen ---- (zich bevindende binnen de privé gedeelten en die welke de scheiding vormen tussen de privé ----- gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten als ook van die zich in de buitengevels bevindende) - van de privé brievenbus en het hang- en sluitwerk aan alle deuren en ramen, en tenslotte van ---- lichtpunten, stopkontakten en schakelaars en ---- dergelijken.
- b. Het onderhoud aan de afwerkklagen van de ----- dakterrassen als ook aan alle deuren, ---- deurstijlen, ramen en raamkozijnen, dient te --- geschieden door door de vergadering aan te wijzen bedrijven met gebruikmaking van door de ---- vergadering aan te wijzen materialen en op de --- door de vergadering te bepalen wijze; ----- met afwerkklagen worden bedoeld alle lagen welke - op het constructieve deel van het dak ten behoeve van de dakterrassen zijn aangebracht om deze als dakterras te kunnen gebruiken. De vergadering kan

Bewaring:

LINDHOVEN

De bewaarder,

-15-

*[Handwritten signature]*

8570 u8 131

aanvaardigd vervolgblad

2. besluiten om onderhoud als hier bedoeld aan de --  
individuele eigenaars op te leggen of dit door de  
vereniging van eigenaars te doen plaatshebben op  
kosten van de betreffende eigenaar(s). -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de ----  
nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met  
betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten --  
en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer  
laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte  
bevinden. -----
4. 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 naar het oordeel van het bestuur -----  
noodzakelijk is, is iedere desbetreffende ----  
eigenaar of gebruiker verplicht hiertoe zijn  
toestemming te verlenen. Eventuele schade die --  
hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging ---  
vergoed. -----
5. Indien voor het verrichten van een handeling met  
betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot-  
of het gebruik van een ander privé gedeelte ----  
noodzakelijk is, kan de toestemming van iedere --  
desbetreffende eigenaar en gebruiker met  
toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk  
Wetboek vervangen worden door een machtiging van  
de kantonrechter. -----
6. In het geval dat in een privé gedeelte -----  
belangrijke schade is ontstaan of dreigt te  
ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder  
van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere  
eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur -----  
onmiddellijk te waarschuwen en de nodige  
maatregelen te nemen. -----
7. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor  
rekening van iedere betrokken eigenaar en -----  
gebruiker indien en voor zover er geen  
verzekering bestaat in de zin van artikel 8. ----  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering  
bestaat, draagt het bestuur zorg voor de  
reparatie. -----
- Artikel 18.** -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het  
gebruik van een privé gedeelte is verplicht de ----  
installaties voor radio, televisie en dergelijke, --  
welke met toestemming of krachtens besluit van de  
vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het  
gebruik van een privé gedeelte moet de -----

-16-

hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, -  
radio, televisie, telefoon- en centrale -----  
verwarmingsinstallaties met bijbehorende meters en  
installaties gedogen. -----

Artikel 19. -----

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

Artikel 20. -----

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een ----  
onredelijke hinder veroorzaken, is tussen vier- ----  
twintig uur 's-nachts en 's-morgens negen uur ----  
verboden. Ten aanzien van de appartementsrechten met --  
de index 1 en 2 geldt dit verbod niet, indien en ----  
voorzolang daarin een horecabedrijf wordt uitgeoefend  
gedurende de tijd dat voor het betrokken bedrijf van --  
overheidswege vergunning is verleend om tot een later  
tijdstip geopend te zijn. -----

Artikel 21. -----

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich --  
daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten ----  
en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening  
en risico van de betrokken eigenaars. -----
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor --  
schade die veroorzaakt is door een evenement dat --  
buiten de betrokken privé gedeelten heeft ----  
plaatsgehad. 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 22. -----

1. Het is zonder toestemming van de vergadering niet --  
geoorloofd tegen de muren planten of heesters te --  
laten opgroeien. -----
2. De vergadering kan bij het verlenen van de ----  
toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ----  
ingetrokken. -----

Artikel 23. -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle hande-



Bewaring:	De bewaarder,	8570 u8 132
EINDHOVEN	-17- <i>[Handwritten Signature]</i>	achttien... vervolgblad

lingen 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.

**H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.**

**Artikel 24.**

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

**Artikel 25.**

1. Het bestuur 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 het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag,

-18-

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 26.**

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen,  
dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door --  
iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring --  
niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde --  
verklaring getekend te hebben of zonder de in --  
artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen  
een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in -----  
gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit -----  
verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de  
gemeenschappelijke gedeelten en/of de -----  
gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte  
betrokken heeft, neemt het bestuur alle -----  
noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot -----  
ontruiming van het privé gedeelte. -----  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat  
het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de --  
betrokkene in ieder geval het gebruik van de -----  
gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd -----  
worden.

**I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN.**

**Artikel 27.**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ----  
uitoefent en die: -----
  - a. de bepalingen van het 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 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 kan overgaan --  
tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde --  
gedragingen binnen genoemde termijn andermaal -----  
gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de -----  
vergadering besluiten tot ontzegging van het -----  
gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar

Bewaring:	De bewaarder,	8570	137
EINDHOVEN	-19- <i>[Handwritten Signature]</i>	meegeda <i>[Handwritten Initials]</i> vervolgblad	

- toekomst. -----
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 het  
de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste -----  
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 tenminste -----  
twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een  
vergadering waarin tenminste twee/derde van het -----  
totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel  
38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
  5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door --  
het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van --  
de belanghebbende en van de op zijn -----  
appartementenrecht 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 het vijfde lid 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 het eerste lid, --  
of indien hij niet voldoet aan de financiële -----  
verplichtingen voortvloeiende uit de door hem  
gestelde hoogtocht. -----
- J. VERVREEMDING EN ONDERSPLITSING VAN EEN  
APPARTEMENTSRECHT.**
- Artikel 28. -----
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede -----  
vestiging van de zakelijke rechten van  
vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning. -----  
Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet --  
toegestaan. -----

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve --- bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen --- worden, zijn de verkrijger en de vervreemder --- hoofdelijk aansprakelijk. ---
3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de --- extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38 --- zesde lid, en de definitieve bijdragen die --- verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, --- die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, --- gedurende hetwelk hij eigenaar was. ---  
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen --- verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die --- in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de --- verkrijger aansprakelijk voor assurantieprijzen en het verschuldigde loon aan het bestuur, voor zover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de --- vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in --- aanmerking komende overeenkomsten op naam van de --- verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in --- het tweede, derde en vierde lid bedoelde --- verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. ---

**K. OVERTREDINGEN.**

**Artikel 29.**

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de wet --- of van het reglement, hetzij door een eigenaar, --- hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de --- betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen --- toekomen per aangetekende brief en hem wijzen 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 ad VIJFDUIZEND --- GULDEN (F. 5.000,00) 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. De te verbuuren boeten komen ten bate van de --- vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig --- wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van --- toepassing.



Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder,	8570	W	131
		-21-	...diende te vervolgblad		

*Ver. v. Rij*

**L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.**

**I. ALGEMENE BEPALINGEN.**

**Artikel 30.**

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "v.v.e. APPARTEMENTENGEBOUWEN VUGHTERSTRAAT 129/131" en is gevestigd te 's-HERTOGENBOSCH.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

**Artikel 31.**

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

**Artikel 32.**

1. Er kunnen krachtens besluit van de vergadering reservefondsen worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan die fondsen zullen geen andere bestemmingen worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot de reservefondsen worden alsdan gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van een reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van een reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. Indien een fonds wordt bestemd tot uitkering aan de appartementseigenaars zal het betrokken fonds worden uitgedeeld aan de eigenaars van de appartementsrechten ten laste van welke appartementsrechten dit fonds gevormd is en wel

naar evenredigheid van de voor de betrokken  
appartementenrechten geleverde bijdragen.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS.

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste drie stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. 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 tenminste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 van het Eerste Boek van het Burgerlijk Wetboek, de 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

Bewaring:

EINDHOVEN

De bewaarder,

-23-

8570 u8 175

afgk. 7 vervolgblad

van ontstentenis of belet van de voorzitter. -----  
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór  
de aanvang van de vergadering ondertekende -----  
presentielijst. -----

9. In afwijking van vorenstaande zal de eerste  
vergadering bijeen worden geroepen door de -----  
lastgever sub 1. -----

Artikel 34. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het  
bepaalde in artikel 876 q derde lid van het -----  
Burgerlijk Wetboek. -----

2. Het totaal aantal stemmen beloopt zes (6), en is  
verdeeld als volgt: voor ieder appartementsrecht  
wordt een (1) stem uitgebracht. -----

Artikel 35. -----

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars  
toekomt zullen dezen hun stemrecht in de  
vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel  
van één hunner of van een derde, daartoe -----  
schriftelijk aangewezen. -----

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter  
vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen,  
is de meest gerede partij hunner bevoegd de  
kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen  
als vertegenwoordiger. -----

Artikel 36. -----

1. Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon,  
hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan  
niet lid van de vereniging, de vergadering bij te  
wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht  
uit te oefenen. -----

2. Ook de echtgenoten van de stemgerechtigden mogen  
ter vergadering aanwezig zijn en het woord voeren,  
tenzij de vergadering anders beslist. -----

Artikel 37. -----

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 de meeste stemmen  
verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt,  
welke twee van hen voor herstemming in aanmerking  
komen. -----

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Blanko stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan vijf stemmen kunnen 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 38.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Dit kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk. 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 partikuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte beslissen de eigenaars



Bewaring:

EINDHOVEN

Debewaarder,

-25-

*[Handwritten signature]*

8570 48 136  
Huiselijke vervolgblad

- van de appartementsrechten met de index 3 tot en met 6, bij meerderheid, bij gebreke waarvan de voltallige vergadering terzake een besluit neemt.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
  5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin alle eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. In een vergadering, waarin minder dan zes stemmen kunnen 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. 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 het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
  7. Het in het vijfde lid 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 onderhoud zijn te beschouwen.
- Artikel 39.
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 kontrakten

die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. ----

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

Artikel 40. -----

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. -----

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

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING. -----

Artikel 41. -----

1. Het bestuur berust bij één of meer administrateurs, die benoemd worden door de vergadering. Het bestuur kent een voorzitter, een sekretaris en een penningmeester, welke functies in een of twee personen verenigbaar zijn. -----

Voor de voorzitter van het bestuur wordt door de vergadering bij een eenhoofdig bestuur en door het bestuur bij een meelhoofdig bestuur een plaatsvervanger aangewezen die volledig in zijn plaats treedt bij en gedurende diens belet of ontstentenis en bij tegenstrijdig belang. -----

2. De administrateurs worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging. -----

4. Het bestuur besluit bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering waarin alle administrateurs aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. -----

De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door de voorzitter van het bestuur. Bij tijdelijke verhinderd of ontstentenis van de voorzitter van het bestuur, alsmede bij tegenstrijdig belang van hem met de vereniging of met de gezamenlijke eigenaars, treedt de plaatsvervangend voorzitter ter vertegenwoordiging van de vereniging op, indien ook

Bewaring:	EINDHOVEN	De bewaarder:	<i>[Handwritten Signature]</i>	8570.	u8	137
		-27-				
						de wettelijke vervolgblad

deze in een der gemelde situaties verkeert treden -  
de andere administrateur(s) ter vertegenwoordiging  
der vereniging op. -----

Ingeval van belet of ontstentenis of tegenstrijdig  
belang van het gehele bestuur met de vereniging of  
met de gezamenlijke eigenaars treedt de voorzitter  
of diens plaatsvervanger op ter vertegenwoordiging  
van de vereniging terwijl indien ook deze in -----  
gemelde situaties verkeren de vergadering iemand --  
zal aanwijzen ter vertegenwoordiging van de -----  
vereniging. -----

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de -----  
vergadering voor het instellen van en berusten in -  
rechtshandelingen en het aangaan van dadingen, ----  
alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen -  
en het geven van kwijtingen een belang van een ----  
nader door de vergadering vast te stellen bedrag te  
boven gaande. -----

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een kort  
geding verweer te voeren en voor het nemen van ----  
conservatoire maatregelen. -----

Het bestuur is voorts niet bevoegd tot het sluiten  
van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of --  
bezwaren van registergoederen, noch tot het sluiten  
van overeenkomsten waarbij de verenging zich als --  
borg of hoofdelijk medeschuldenares verbindt, zich  
voor een derde sterk maakt of zich tot -----  
zekerheidstelling voor een schuld van een derde ---  
verbindt, dan na bekomen machtiging van de -----  
vergadering. op het ontbreken van machtiging kan  
tegenover derden een beroep worden gedaan. -----  
Na verkregen machtiging geschiedt de -----  
vertegenwoordiging van de vereniging overeenkomstig  
het in deze akte bepaalde. -----

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

7. Het bestuur is verplicht om als tenminste twee ----  
eigenaars daarom verzoeken alle inlichtingen te  
verstrekken betreffende de administratie van het --  
gebouw en het beheer van de fondsen, welke die ----  
eigenaars mocht verlangen, en hen op hun verzoek ---  
inzage te verstrekken van alle op die administratie

-28-

en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

**Artikel 42.**  
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers als bedoeld in de artikelen 875 p tweede lid en 875 q vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

**Artikel 43.**  
Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

**Artikel 44.**  
Ingeval van liquidatie en de gevallen als bedoeld in artikel 876j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal verdeling, behoudens het bepaalde in artikel 32 lid 6, plaatsvinden overeenkomstig artikel 23 lid 1.

Op de toewijzing van de appartementsrechten met de index 5 en 6 in deze akte is van toepassing artikel 15 lid 1 sub G van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en zal heffing van overdrachtsbelasting achterwege blijven aangezien het in splitsing gebracht onroerend goed blijkens gemelde titel van aankomst door de lastgevers gezamenlijk in eigendom werd verkregen.

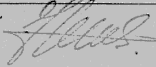
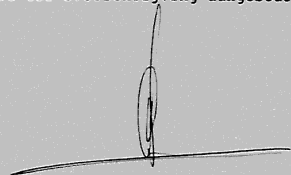
Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Vught ten dage voormeld.  
Na de zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de komparante mij, notaris, bekend, verklaarde deze van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de komparante en mij, notaris, ondertekend.

(w.g.) M.H.P. van Loon, C.J.J.M. Clercx.

-VOOR AFSCHRIFT-  
w.g.: C. J. J. M. Clercx



Bewaring:	De bewaarder,	8570	ud	138
EINDHOVEN		Verenigend Gervolgblad		
<p>Ondergetekende, MR. CAROLUS JACOBUS JOHANNES MARIA CLERCX, notaris ter standplaats VUGHT, verklaart dat met splitsing van het onroerend goed bij vorenstaande akte van splitsing in appartementsrechten niet in strijd wordt gehandeld met het bepaalde in het eerste lid van artikel 56A van de Woningwet.</p> <p>w.g. Mr. C.J.J.M. Clercx</p> <p>De ondergetekende, Mr. CAROLUS JACOBUS JOHANNES MARIA CLERCX, notaris ter standplaats VUGHT, verklaart, dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.</p> 				





## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45180.pdf



**PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

*(inzake executoriale verkoop Vughterstraat 131b te 's-Hertogenbosch)*

Heden, achttien januari tweeduizend een en twintig, verklaar ik, mr. Joannes Willem Theodorus Thomassen, notaris te Breda, het volgende:

**I. DEFINITIES**

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

- **Deelnemer:**  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- **Handleiding:**  
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**  
de op vijf september tweeduizend elf voor mr. S.T. Ypma, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf september tweeduizend elf in het register Hypotheken 3 deel 62770 nummer 174 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **(Internet)Bieder:**  
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
- **Koopovereenkomst:**  
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. Mr Joannes Willem Theodorus Thomassen, notaris te Breda, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
  - (i). een waarnemer van die notaris;
  - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
  - (iii). een ambtsopvolger of een protocoolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**  
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**  
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Openbareverkoop.nl:**  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- **Rechthebbende:**  
de heer **Edgar Tadeusz FRODYMA**, geboren te Vlijmen op negenentwintig oktober negentienhonderdnegentig, ongehuwd, niet gehuwd geweest en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, wonende Vughterstraat 131B te 5211 GA 's-Hertogenbosch, ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
  - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
  - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**  
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**  
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden:
  - (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt,
  - (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert,
  - (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**  
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**

de executorialer verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

- **Verkoper:**

**de Volksbank N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

- **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.

- **Website:**

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

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

- **Woning:**

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

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.

4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

**II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.

2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op vijf september tweeduizend elf in het register Hypotheken 4 deel 60422 nummer 178 van een afschrift van een akte van levering, op vijf september tweeduizend elf verleden voor mr. S.T. Ypma, notaris te 's-Hertogenbosch, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.



### III. HET HYPOTHEEKRECHT

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van acht en veertig duizend vijf honderd euro (€ 48.500,00), te vermeerderen met het bedrag van een en twintig duizend acht honderd vijf en twintig euro (€ 21.825,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van zeventig duizend drie honderd vijf en twintig euro (€ 70.325,00).
5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

### IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN

1.
  - a. Op het Registergoed is door de gemeente 's-Hertogenbosch executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig juli tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel 74117 nummer 15 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
  - b. Op het Registergoed is door Belastingen Samenwerking Oost-Brabant, te Oss executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op dertig juli tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel 74117 nummer 20 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.

- c. Op het Registergoed is door de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid VVE Appartementgebouw Vughterstraat 129/131 te 's-Hertogenbosch executoriaal beslag gelegd door de inschrijving in de Openbare Registers op zestien september tweeduizend twintig in het register Hypotheken 3 deel 78928 nummer 73 van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
- 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.

**V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**

- 1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
- 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
  - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
  - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
  - c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
- 3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
- 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
- 5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om

gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.

6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

#### **VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**

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

#### **VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.  
De Veiling vindt plaats via de Website op **vier maart tweeduizend een en twintig (4 maart 2021) vanaf tien uur en dertig minuten (10:30 uur)**.  
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
  - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
  - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
- b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

#### **VIII. VEILINGVOORWAARDEN**

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

#### **IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

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

#### **Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed**

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

**het appartementsrecht nummer 6, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een dakterras op de eerste verdieping en een berging op de begane grond, met verder toebehoren, plaatselijk bekend Vughterstraat 131b te 5211 GA 's-Hertogenbosch, kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie G nummer 7532 A6, uitmakende het vier/vier en dertigste (4/34<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het winkel-/woonhuis met bergingen, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 5211 GA 's-Hertogenbosch Vughterstraat 129, 131, 131a, 131b, 131c en 131d, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Hertogenbosch sectie G nummer 6189, groot twee are en zeven en tachtig centiare (02.87 a), bij welk registergoed blijkens de kadastrale registratie de navolgende publiekrechtelijk beperkingen zijn aangetekend:**

- "Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel,



**Huisvestingswet 2014 Splitsing, Betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch"**

- **"Besluit Monument, Gemeentewet, Betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch".**

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

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Het Registergoed is een appartementsrecht. Het Registergoed is als een appartementsrecht ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Eindhoven) op een december negentienhonderd acht en tachtig in het register Hypotheken 4 deel 8570 nummer 48 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op dertig november negentienhonderd acht en tachtig verleden voor mr. C.J.J.M. Clercx, destijds notaris te Vught.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akte is het splitsingsreglement vastgesteld en is de betreffende vereniging van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsing in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.
- 1.7 Uit een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars zal zoveel als mogelijk blijken:
  - a. welke voorschotbijdrage is verschuldigd ter zake van het Registergoed;
  - b. het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds;
  - c. in hoeverre de Rechthebbende de voor het lopende en/of het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen heeft voldaan, voor zover die bijdragen (inmiddels) opeisbaar zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat – op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing - de Koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - d. of de betreffende vereniging van eigenaars al dan niet (andere) schulden en

verplichtingen heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten ter zake van het gebouw waarvan de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, deel uitmaakt; en/of

- e. of de betreffende vereniging van eigenaars al dan niet besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de betreffende appartementseigenaren een verzwaren van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien of voort kunnen vloeien.

De in de vorige volzin bedoelde verklaring is of zal worden opgevraagd bij het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars en zal zo spoedig als mogelijk na ontvangst worden gepubliceerd op de Website. Bedoelde verklaring zal worden gehecht aan het Proces-Verbaal Van Betaling. De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van bedoelde verklaring van de betreffende vereniging van eigenaars.

- 1.8 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

#### **Artikel 2 Gebruikssituatie**

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 3 Ontruiming**

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

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp

van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

#### **Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
  - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 60422 nummer 178), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:  
(begin citaat)  
*"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*  
*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van verkoop, koop en levering op achttien oktober negentienhonderd achtentachtig voor M.J. van Noorden, destijds notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch, verleden, ingeschreven in Register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Eindhoven op negentien oktober negentienhonderd achtentachtig in deel 8530 nummer 6, naar welke akte werd verwezen in voormelde akte van eigendomsverkrijging en*

*in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*"Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de komparanten handelend als voormeld - bij deze te vestigen een*  
*ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD*  
*van de volgende inhoud:*

*bij deze wordt verleend en gevestigd ten gunste en ten bate van het kadastrale perceel Gemeente 's-Hertogenbosch sectie G nummer 6189, hiervoor onder B. vermeld,*

*als HEERSEND ERF, en*

*ten laste van de kadastrale percelen Gemeente 's-Hertogenbosch sectie G nummers 6003 en 6188, als hiervoor onder A. vermeld,*  
*als LIJDEND ERF,*

*DE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD*

*mede uit te oefenen met een rijwiel, een bromfiets met niet draaiende motor, een kinderwagen, een tweewielige wagen (niet breder dan tachtig centimeter, niet langer dan eenhonderd centimeter en niet hoger dan negentig centimeter) een soortgelijke vehikels, om te komen van de ter plaatse gelegen openbare weg "Achter de Boomgaard" naar het heersend erf en van het heersend erf naar de genoemde openbare weg door de ter plaatse gelegen onderdoorgang en overigens op het open terrein van het lijdend erf over een daarop door de eigenaar van het lijdend erf aan te leggen betegeld voetpad ter breedte van maximaal negentig centimeter onmiddellijk grenzend aan de achtergevel van het gebouw gelegen op het lijdend erf, grenzend aan de voormelde openbare straat en voorts als nader aangeduid op de aan deze akte vastgehechte situatie-tekening, welke situatietekening bestemd is voor overschrijving in de openbare registers, en voorts onder de volgende bepaling:*

- 1. De erfdiensbaarheid wordt gevestigd voor de duur van drie achtereenvolgende kalenderjaren (lees: kalenderjaren), voor de eerste maal aanvangende op heden en eindigende op éénendertig december negentienhonderdénennegentig, met dien verstande dat de erfdiensbaarheid na verloop van deze termijn van DRIE achtereenvolgende kalenderjaren (lees: kalenderjaren) wordt verlengd, tenzij de eigenaar van heersend erf tenminste drie maanden vóór het*

*einde van een termijn bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst te kennen heeft gegeven de erfdienstbaarheid niet te verlengen met DRIE achtereenvolgende jaren. De voormelde wijze van verlenging is toepasselijk op elke volgende termijn van DRIE achtereenvolgende jaren.*

2. *Gedurende het bestaan van de erfdienstbaarheid heeft de eigenaar van het heersend erf het recht tot het hebben en houden van een afsluitbare massieve poort ter breedte van negentig centimeter en ter maximale hoogte van tweehonderd dertig centimeter in de achtergevel van het gebouwde op het heersend erf in meest zuidwestelijke zijde van die achtergevel.*
3. *Gedurende het bestaan van de erfdienstbaarheid is de eigenaar van het heersend erf verplicht het voetpad af te scheiden van het overige open terrein van het lijdend erf door een deugdelijke afscheiding naar genoegen van de eigenaar van het lijdend erf.*
4. *De hiervoor voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid uit te voeren werken dienen te geschieden met goedkeuring van en op aanwijzing van de eigenaar van het lijdend erf doch voor rekening en ten laste van de eigenaar van het heersend erf.*
5. *De eigenaar van het heersend erf is ten opzicht (lees: opzichte) van de eigenaar van het lijdend erf en zo nodig op aanwijzing van de eigenaar van het lijdend erf gehouden voor zijn rekening en op zijn kosten, tot uitstekend onderhoud, casu quo vernieuwing van de werken als hiervoor onder 3 en 4 bedoeld, waaronder mede begrepen het voetpad zelve.*
6. *De erfdienstbaarheid dient door de eigenaar van het heersend erf op de minst bezwarende wijze voor het lijdend erf en met in achtneming van de heersende maatschappelijke opvattingen en naar redelijkheid en billijkheid te worden uitgeoefend.*
7. *De vestiging van de onderhavige erfdienstbaarheid zal geschieden door overschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers.™™*

(einde citaat);

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende



publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed de aantekeningen staan vermeld

1. *"Publiekrechtelijke beperking: Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014  
Betrokken gemeente: 's-Hertogenbosch  
Afkomstig uit stuk: 79377/188 Ingeschreven op twee en twintig oktober tweeduizend twintig."*
2. *"Publiekrechtelijke beperking: Besluit monument, Gemeentewet  
Betrokken gemeente: 's-Hertogenbosch  
Afkomstig uit stuk: 79381/38, Ingeschreven op twee en twintig oktober tweeduizend twintig."*
3. *"Publiekrechtelijke beperking: Besluit monument, Gemeentewet  
Betrokken gemeente: 's-Hertogenbosch  
Afkomstig uit stuk: 79378/129, Ingeschreven op twee en twintig oktober tweeduizend twintig."*

Vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel

- indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
  - 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
    - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
    - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
  - 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.  
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
  - 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
    1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
    2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.
- Artikel 5 Belastingen en kosten**
- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.  
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 is van toepassing.  
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
  - 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.

- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

**Artikel 6 Wijze van bieden en veilen**

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
  - 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
  - 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken

op het woord "BIED".

- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

**Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**

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

**Artikel 8 Bieden voor een ander**

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

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan



wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.

- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
  2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

**Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 14.4.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend

schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:

1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;

als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 14.5.

9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

#### **Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**

10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.

10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:

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

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

#### **Artikel 11 Aflevering**

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

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in

en/of aan de Onroerende Zaak;

2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
  3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;
- zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;
  2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal

- hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

**Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**

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

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper; of
  2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
  2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;
- en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.

- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
  2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

**Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**

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



- niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
  2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en

3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
  1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
  2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

**Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
  2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.
- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
  2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper)

krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.

14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:

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

**Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop**

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

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

ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden of in rekening te brengen rente.

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

- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
  2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter lijdt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en



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

**Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**

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

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

**Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**

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

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

**Artikel 18 Errata AVVE 2017**

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

**18.1 Artikel 3 AVVE 2017**

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

(begin)

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

(einde).

**18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

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

**18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

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

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

**18.4 Artikel 15 AVVE 2017**

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

(begin)

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

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

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

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

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

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

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlenu. Dit luidt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

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

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

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

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

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:  
(begin)  
met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).  
(einde).

**Artikel 19 Kernbedingen**

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
  2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
  3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
  4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

**Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
  2. in en bij een proces-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde

waarnemingen van de notaris;

3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
  - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
  - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.

20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.

20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een

gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;

6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 21 Energielabel**

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

#### **Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

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

#### **Artikel 23 Woonplaatskeuze**

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



voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

**X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**

1. Thans verscheen voor mij, notaris:
  - de heer Augustinus Martinus Jacobus Maria Keusters, geboren te Gilze en Rijen op drie oktober negentienhonderdachtenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 4835 NH Breda, Ginnekenweg 188, handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:
    - a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
    - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
    - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht.

**SLOT**

*Slotverklaring van de comparant*

De comparant heeft ten slotte nog verklaard:

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

*Slotverklaring van de notaris*

De comparant is mij, notaris, bekend.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

De Akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparant en heb ik, notaris, de comparant een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparant gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

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

101542MK

-38-

notaris, voorgelezen aan de comparant.

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

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45180\_Kostenoverzicht Veiling koper per 8 februari 2021.pdf

# LINDERS

■ NOTARISSEN

**Schatting kosten executoriale verkoop**  
**Betreffende: Vughterstraat 131b te 's-Hertogenbosch**  
**Opgave per: 28 januari 2021**

**Verantwoording kosten**

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW). Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mochten de kosten hoger uitvallen dan hieronder weergegeven, dan is dat voor rekening en risico van de koper.

**Voor rekening van koper**

De kosten overeenkomstig Algemene Veilingvoorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden

	<b>Euro</b>
Honorarium notaris excl. btw:	3.500,00
Inschrijvingskosten kadaster:	144,50
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	32,88
Kadastrale recherchekosten (excl. btw):	77,00
BTW	758,07
<b>Overige kosten</b>	
Achterstallige VvE-bijdragen per januari 2021	494,00
Mutatiekosten VvE	NVT
Achterstallige waterschapslasten	177,19
Achterstallige erfpachtcanon	NVT
<b>Totaal</b>	<b>5.183,64</b>

Ingeval er sprake is van een akte de command zal daarvoor € 350,00 (excl BTW) extra in rekening worden gebracht te vermeerderen met € 8,22 bijdrage kwaliteitsfonds.