

Beatrixstraat 15, 3901DC VEENENDAAL (46632)



Benedenwoning
woonruimte op de eerste verdieping en erf en tuin op de begane grond



Beschrijving

a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met verdere aan- en toebehoren op de eerste verdieping met aparte entree casu quo ingang op de begane grond, gelegen te 3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 10, uitmakende het éénduizend vierhonderdvijfentwintig/tweeduizend negenhonderdvijfentwintigste (1425/2.925ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de etage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste en tweede etage, trappenhuis, parterre hal met afzonderlijke voordeur, berging op de begane grond, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk bekend 3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15, ten tijde van de (onder)splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 8, uitmakende het driehonderdvijfentertig/éénduizend driehonderdvijftiende (335/1.315de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een appartementengebouw met vier woonappartementen, garage, pakhuis en schuren, staande en geleden te Veenendaal aan de Beatrixstraat nummers 9, 11, 13 en 15 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3906, groot negen are en elf centiare (9 a 11 ca);

b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het erf en de tuin, met de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend nabij de Beatrixstraat te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 12, uitmakende het vijfenzeventig/tweeduizend negenhonderdvijfentwintigste (75/2.925ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap.

De aangehaalde informatie met betrekking tot onder andere de indeling is afkomstig van derden en overgenomen uit een taxatierapport de dato 16 oktober 2024 (verkoper geeft hierover geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontleen). De taxateur heeft geen toegang tot het object gehad, op basis van referentieobjecten verwacht taxateur de vermelde indeling.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Oost dinsdag 11 maart 2025
Inzet	dinsdag 11 maart 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 11 maart 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem



Kantoor
Dirkzwager legal & tax
Velperweg 1
6824 BZ ARNHEM
T: 026 365 55 55
F: 026 351 07 93
E: veilingen@dirkzwager.nl

Behandelaar Robbert Schutte

Objectinfo

Woningtype	Benedenwoning
Bouwjaar	1920
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	50 m ²
Woninginhoud	150 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	- gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 10; - gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 12.

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.115,00 (per 07-02-2025 om 11:14 uur) exclusief VvE kosten (per 07-02-2025 om 11:14 uur)

Bijzonderheden

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Centrum" van de gemeente Veenendaal. De bestemming van het Registergoed is: "Wonen". De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.



Onderzoeksplicht koper

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

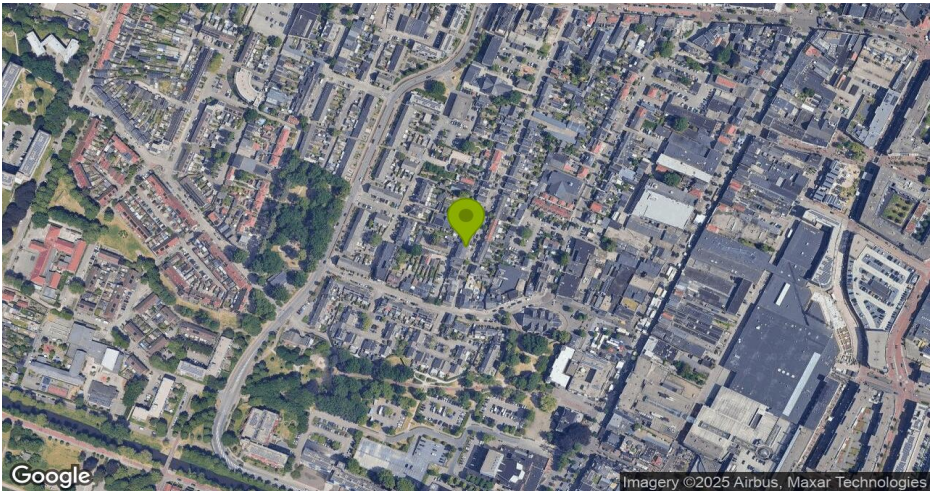
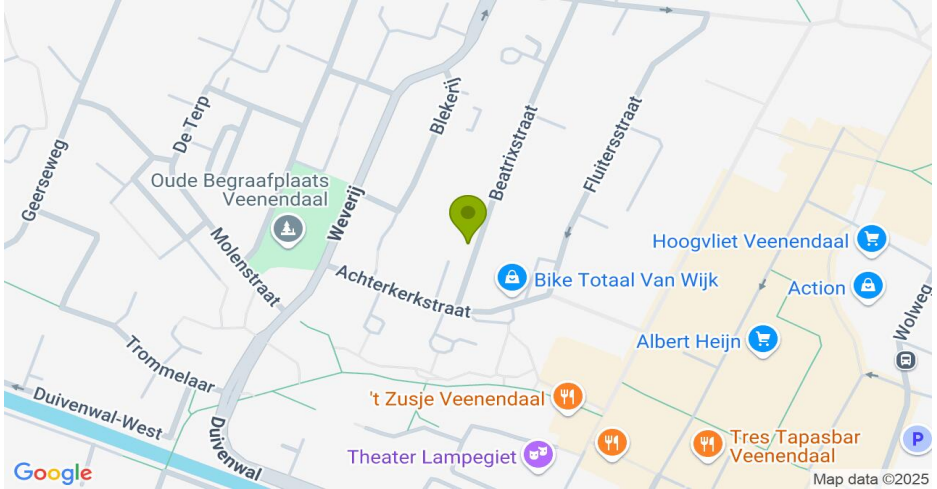
Belangrijke informatie voor een particuliere koper bij het doen van een onderhandse bieding
Indien in het kader van het veilingtraject een onderhandse bieding van een particuliere koper (dat wil zeggen dat het onderpand gekocht wordt voor eigen gebruik en bewoning) door de bank wordt geaccepteerd, dient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

Bij twijfel hieromtrent, adviseren wij u te allen tijde contact op te nemen met Dirkzwager N.V. te Arnhem.

Het huurbeding wordt niet ingeroepen.

De buurman van huisnummer 15a geeft aan dat hij tezamen met huisnummer 15 de voordeur, meterkast, CV-ketel en gasaansluiting deelt. Kosten voor GWL worden gedeeld.





Kadastrale kaart

46632-kadastralekaart3901Beatrixstraat.pdf

Bijlage

46632_Brondocument_HYP4_1334_36_3901DC15_03-02-2025_13-26-51.pdf

BEWARING:		In bewaring genomen		1334 36 56	
AMERSFOORT		26. nov. 1962			
Dagregister		De Hypotheekbewaarder,		met VIJF vervolgbladen	
Deel 169 Nr. 1997				Kruisgetekend 1962	

Aantekeningen:

dominus

Heden de twee en twintigste november negentienhonderdtweeënzeestig verscheen voor mij, Jonkheer Samuel Otto de Gashbroek, notaris ter standplaats Arnhem, in tegenwoordigheid van de na te noemen getuigen de heer HENDRIK HIJNSCH, predikant, wonende te Arnhem, Huyghenslaan 60, volgens zijn verklaring geboren te Ede (Gelderland) op vijf juli negentienhonderd vier.-

De comparant verklaarde, dat hij eigenaar is van een flatgebouw met erf en tuin, staande en gelegen te Veenendaal aan de Beatrixstraat, nummers 9, 11, 13 en 15, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3906, groot negen aren elf centiaren,-

welk onroerend goed door hem in eigendom werd verkregen: deels krachtens akte van scheiding en deling -inhoudende kwijting voor overbedeling en afstand van de rechten tot ontbinding voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek- de negen en twintigste april negentienhonderd zestig voor Mr. I. van de Velde, notaris te Arnhem verleden -bij uitbrekkel overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort op zes mei van datzelfde jaar, in deel 1258 nummer 30,-

deels door de overschrijving ten gemelde hypotheekkantore op:

a. dertien juli negentienhonderd twee en zestig, in deel 1321 nummer 138, van het afschrift van een akte van (transport, leas;) afstand op tien juli van datzelfde jaar voor de ondergetekende notaris verleden, en-

b. negentien juli negentienhonderd twee en zestig, in deel 1324 nummer 38, van het afschrift van een akte van transport -inhoudende kwijting voor de kooppenningen- op acht juli van datzelfde jaar voor de ondergetekende notaris verleden.-

De comparant verklaarde te willen overgaan tot SPLITSING van het hem toekomende recht van eigendom in de zin van artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 638 f van voormeld Wetboek;-

dat daartoe het gebouw voormeld, is ingeslegd in een plan van alle woonlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht, en hetwelk is goedgekeurd door de heer Hypotheekbewaarder te Amersfoort op twee oktober negentienhonderd twee en zestig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;-

dat het gebouw zal omvatten de navolgende flats, alle kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D. nummer 3906, complexaanduiding 3909 A, en eigendom van de comparant:

a. Het appartement, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de parterre winkel met achtergelegen woongedeelte en toebehoren, alsmede het trappenhuis, een kamer met balkon op de eerste etage een kamer op de tweede etage -beide kamers gelegen aan de achter zijde van het gebouw- alsmede erf en tuin met garage en pakhuys, plaatselijk nummer 11, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D. nummer 3906, complex-aanduiding 3909 A, appartements-index 2, uitmakende vijf-en-twintig/twee-en-tachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D. nummer 3906, groot negen aren elf centiaren,-

b. het appartement, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de parterre-winkel met achtergelegen woongedeelte en toebehoren,

- alsmede het trappenhuis, een kamer op de eerste étage, een kamer op de tweede étage - beide kamers gelegen aan de voorzijde van het gebouw - alsmede erf en tuin met pakhuys en garage, plaatselijk genummerd 13, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, complexaanduiding 3909 A, appartementsindex 3, uitmakende vijf-en-twintig/twee-entertigste, lees:) tachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen aren elf centiaren,-
- c. het appartement, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de étage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste (étage, lees:) en tweede étage, trappenhuis, parterre hall met afzonderlijke voordeur, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk genummerd 9, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, complexaanduiding 3909 A, appartementsindex 1, uitmakende zestien/twee-en-tachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen aren elf centiaren,-
- d. het appartement, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de étage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste en tweede étage, trappenhuis, parterre hall met afzonderlijke voordeur, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk genummerd 15, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, complexaanduiding 3909 A, appartementsindex 4, uitmakende zestien/twee-en-tachtigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen aren elf centiaren,-

Voorts verklaarde de comparant over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van het REGLEMENT, als bedoeld in artikel 638 f, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek:

de f i n i t i e s : artikel 1.

Waar hier gesproken wordt van:

- "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hier voor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek;-
- "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw als bedoeld in artikel 638 a van het Burgerlijk Wetboek;-
- "flat", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;-
- "gemeenschappelijke gedeelten", worden bedoeld de gedeelten van het gebouw, alsmede de doortrit met toegangspoort naar- en het achter het gebouw gelegen gedeelte van het erf tot aan de voorzijde van- en de verbindingslijn tussen- de direct achter het gebouw staande twee pakhuizen, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;-
- "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638 g, lid 1 sub 5, van het Burgerlijk Wetboek
- "voorzitter", wordt bedoeld de voorzitter van de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638 g, eerste lid sub 5 van het Burgerlijk Wetboek.-

Rechten en verplichtingen van de eigenaren en de gebruikers.

Artikel 2.

- Ieder der eigenaren zal het recht op uitsluitend gebruik hebben van de hem toekomende flat.- (Hij heeft bij de uitoefening van dit recht het reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.
- Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade of wijziging wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 638 j van het Burgerlijk Wetboek; door de afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betreffende eigenaar.-
- Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan en het reglement

BEWARING: **AMERSFOORT**

1334

36

57

eerste vervolgblad

26 nov 1982

De Hypotheekbewaarder,

in acht, lees) leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekerspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement in acht te nemen en hij mag geen hinder toebrachten aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk mogen worden beschouwd.

3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van de hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.

4. Ieder der eigenaren zal in zijn flat veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere flats, zulke in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638 j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afschading zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.

5. Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadeverminderingen, als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.

6. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing betrokken goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiertoe bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

7. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan en het reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

artikel 3.

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn recht van appartement te vervreemden, te bezwaren, te gebruiken, dan wel aan derden in gebruik af te staan.

2. Een eigenaar kan alleen dan zijn recht van appartement aan een derde rechtsgeldig in gebruik afstaan, indien het bepaalde in artikel 4 in acht genomen wordt.

artikel 4.

1. Indien iemand het gebruik onder een andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement hem bekend zijn.

2. Hij zal zich in deze verklaring moeten (verplichten, lees:), verplichten de bepalingen van het Reglement voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tensij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden. De voorzitter zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.

3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de voorzitter een exemplaar.

4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

artikel 5.

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker als eigenaar zich jegens de overige eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de zichtige nakoming van het geen laatstgenoemde ingevolge het Reglement verschuldigd 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 aangezekende brief aan de gebruiker is medegedeeld dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer meer zal behoeven te betalen dan de waarde van het genot van het recht.

BEWARING: **AMERSFOORT**

1334

36

58

tweede vervolgblad

De Hypotheekbewaarder.

De kleur van dit buitenverfwerk wordt beslist door de vergadering, met dien verstande, dat het schilderwerk van de gevel van h.t. onder verpelijkte gebouw één geheel zal moeten uitmaken. Eveneens wordt aan de beslissing van de vergadering overgelaten het onderhoud van de doornit met toegangspoort en het achter het gebouw gelegen gedeelte dat gemeenschappelijk is gehouden.-

4. In het geval, dat in de flats belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers dient de eigenaar of gebruiker de voorzitter hiervan onverwijld in kennis te stellen.-

5. Glasschade in een flat komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar, echter onder restrictie dat verhaal mogelijk blijft op die eigenaar of gebruiker (of derden) die voor deze schade aansprakelijk gesteld kunnen worden.-

6. Voor het overige en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door de goede trouw.-

7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de voorzitter ingevolge het bepaalde in artikel 659 I van het Burgerlijk Wetboek, als of beoogd gebruik betrekking hebben, moeten door de voorzitter bij aangetekend schrijven aan de eigenaren en gebruikers-niet-eigenaren binnen veertien dagen na het van kracht worden van het besluit, aan hen worden medegedeeld.- Deze besluiten zijn medeverbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.-

artikel 9.

1. De eigenaren of gebruikers van de flats zullen het uitsluitend genot hebben van het erf en de bijbehorende tuin (met eventueel aanroepstaande opstellen) gelegen achter het gebouw; te kunnen laste komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze tuinen, tot welker aanleg zij verplicht zijn in overeenstemming met de daartoe uit te vaardigen voorschriften van de vergadering.-

2. Ingeval met toestemming van de vergadering wordt overgegaan tot afscheiding van deze tuinen onderling, komende kosten hiervan ten laste van de betrokken eigenaren of gebruikers gezamenlijk.-3. De vierde titel van het tweede boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.-

4. Het zal niet geoorloofd zijn zonder toestemming van de vergadering opgeand hout in de tuinen te planten, waardoor het uitzicht van de andere gerechtigden en het binnentreden van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden belemmerd.-

5. Het is overhoeds, behoudens toestemming van de vergadering, verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voor bij vijftig centi-meter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.-

6. De vergadering is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.-

artikel 10.

De gerechtigden tot de flats gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installaties voor radio, televisie en dergelijke, zijnde ieder der eigenaren, respectievelijk gebruikers bevoegd een installatie voor radio, televisie en dergelijke aan te brengen.-

artikel 11.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw, zonder toestemming van de vergadering, is verboden, lees: verboden.-

2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn hulpscheten.-

3. Het aanbrengen van aanborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en andere uitsluitende voorwerpen zal slechts kunnen geschieden met toestemming van de vergadering.- De betreffende toestemming kan gegeven worden bij een besluit genomen bij absolute meerderheid.

4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

Wes van 28 februari 1947 Stb. 1146

Hypotheek nr. 4 B

8 104222*

	<u>artikel 12.</u> 1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luiidrachtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke doo- rit tussen de beide winkelhuizen en het achter het gebouw gelegen gemeenschappelijke gedeelte, alsmede het plaatsen daarop van motor- rijtuigen, voertuigen, rijwielen of andere voorwerpen.- 2. De wanden van deze doo-rit zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van borden, reclameplaten of andere voorwerpen. 3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, doch is te allen tijde bevoegd een reeds verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkenen, indien daartoe termen zijn.- 4. De vergadering is bevoegd het voortbrengen van muziek, het aan- zetten van radio en televisie hieronder begrepen, van des nachts vier en twintig uur tot des morgens zeven uur te verbieden.- <u>artikel 13.</u> 1. Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende instal- laties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit reglement.- 2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken flat heeft plaatsgehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11 tweede lid aansprak- kelijk is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.- <u>A n d e e l i n d e g e m e e n s c h a p .-</u> <u>artikel 14.</u> 1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd in de volgor- de te breken: a/ de eigenaar van het appartement met appartementsindex 1, voor zesien/twee-en-tachtigste gedeelte,- b/ de eigenaar van appartement met appartementsindex 2, voor vijf- en-twintig/twee-en-tachtigste gedeelte,- c/ de eigenaar van het appartement met appartementsindex 3, voor vijf-en-twintig/twee-en-tachtigste gedeelte, en d/ de eigenaar van het appartement met appartementsindex 4, voor zesien/twee-en-tachtigste gedeelte.- 2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.- 3. In gelijke verhouding zijn de eigenaren verplicht bij te dragen in- en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlij- ke schulden, kosten en lasten.- <u>G e z a m e n l i j k e s c h u l d e n , k o s t e n e n l a s t e n e n E x p l o i t a t i e r e k e n i n g</u> <u>artikel 15.</u> Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eer- ste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:- a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het ge- bouw of de daartoe behorende installaties, of tot het behoud hiervan b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaam- heden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of be- paalde eigenaren,- c. die, welke verband houden met de administratie van het gebouw,- d. de kosten van een rechtsgeding, ingevolge het bepaalde in de arti- kel 638 p, vierde lid, en 638 q van het Burgerlijk Wetboek,- e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigena- ren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde,- f. de aansluiting-premie, verschuldigd naar aanleiding van de ver- zekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 31 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is,- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten,- h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van de doo-rit en het daarnaar gelopen gemeenschappelijke gedeelte van het erf en de kosten van de nachtwakehoudingsdienst, waarvoor overeenkomstig als bedoeld in artikel 27 worden aangegeven.- i. alle overige schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.- <u>artikel 16.</u> 1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 let- ters a tot en met i, alsmede van een naar tijdsduur evenredig ge- deelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk zal telkenjare door de voorzitter een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.- 2. Met ingang van een januari negentienhonderd drie en zestig zal door ieder der eigenaren ter bestrijding van de sub 1 bedoelde ge-
--	---

BEWARING: AMERSFOORT

1334

36

59

De Hypotheekbewaarder.

derde. vervolgblad

1334

aanmerkelijke kosten en lasten, bij wijze van voorschotbijdrage, halfjaarlijks aan de voorzitter werden overgemaakt een bedrag van vijftig gulden (f 50.--).--

3. Aan het einde van het boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door de voorzitter een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen jaar, ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd.--

Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.--

4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.--

5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen een maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de voorzitter te zijn aangeschreven.--

6. Indien de eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de voorzitter heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van zes procent per jaar.--

artikel 17.

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraanvooraftgaande jaar verschuldigd zijn.--

2. De vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 26, derde lid, en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgevonden.--

3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantieprijzen, voorzover deze premies opeisbaar zijn geworden na de eigendomsovergang of de toescheiding.

4. De voorzitter draagt zorg, dat alle daartoe in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld ponde-ponderwijze ongenade over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar genomen kunnen worden en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op overtgangsomme.--

artikel 19.

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aan de gezamenlijke eigenaren, in de verhouding als in artikel 14 genoemd.--

2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638t van het Burgerlijk Wetboek.--

R e s e r v e f o n d s .

artikel 20.

1. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bank-rekening.--

2. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na bekomen machtiging van de vergadering door de voorzitter en één van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.--

3. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders, zal mogen geschieden dan op dewijze als aangegeven is in de Beleggingswet.--

4. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een soliede Nederlandse bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de voorzitter en de in het tweede lid vermelde eigenaar.--

5. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponeerd in open bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de voorzitter en door hem worden gestort op de rekening van het fonds.-

V e r g a d e r i n g v a n E i g e n a r e n .

artikel 21.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Veenendaal.-
2. Jaarlijks in de maand januari zal een vergadering worden gehouden, waarin door de voorzitter het ex-ploitation-overzicht over het afgelopen boekjaar wordt versprekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar.- In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen boekjaar.-
3. De vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de voorzitter.-
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de voorzitter wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.-
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend-voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend-voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd, met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaar te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.-
6. De voorzitter en de plaatsvervangend-voorzitter, is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door het aan de voorzitter is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agendaa alsmede de plaats van de vergadering.-
7. De plaatsvervangend-voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of bedel van de voorzitter.-

artikel 22.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.-
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638i van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.-
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.-
4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt: VI&R en is verdeeld als volgt:
één stem door ieder der eigenaren van de winkelhuizen, en één stem door ieder der eigenaren van de étage-woningen.-

artikel 23.

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

artikel 24.

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.-

artikel 25.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrakte 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 volstrakte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt hersteld tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich veronig hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkiezen, wordt door loting uitgepickt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden hersteld tussen die personen en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen benadert en in

BEWARING: AMERSFOORT

De Hypotheekbewaarder.

1334

36

66

vierde vervolglad.

De

men 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 aldaan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist. Blanco stemmen zijn van onwaarde.-

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.-

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dat 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 26.

1. Hij de vergadering beruht het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.-

2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Bijt hij als gevolg hiervan bijzonderlijk schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.-

3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van twee honderd gulden (f 200.-) te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee /derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.- In deze vergadering (kan, leest) zal eveneens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de voorzitter te diere zake van de eigenaren gevorderd kan worden.-

4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvoelbaar van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.-

5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen als bedoeld in het derde en vierde lid geldige besluiten zullen kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal der uitgebrachte stemmen. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de gezamenlijke eigenaren gereserveerd zijn.-

artikel 27.

1. Tot het aanvaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit dit reglement blijkt.-

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

artikel 28.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notariel procesverbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter.-

2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.-

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

voorzitter artikel 29.

Wet van 28 februari 1947 Stb. 1166

Hypotheek nr. 4 B

1942298

1. De voorzitter heeft van de gezamenlijke eigenaren volmacht om binnen de grenzen van zijn bevoegdheid de individuele eigenaren in zaken die hen gezamenlijk betreffen, te vertegenwoordigen.-

2. De Voorzitter voert het beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen en van eventuele verzekeringspremies, alsmede het beheer van het reservefonds.-

De voorzitter beheert de gelden door ieder der eigenaren aan hem afgedragen conform het bepaalde in artikel 16 tweede lid en is voor dat beheer verantwoordelijk.-

3. De voorzitter draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.-

4. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de voorzitter zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een bedrag van een honderd gulden teboven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de vergadering.-

5. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van- en beruilen in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.-

6. De voorzitter is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken, betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.-

Opheffing van de splitsing of wijziging van het Reglement.

artikel 30.

Opheffing van de splitsing, aan welk wijziging of aanvulling van het Reglement of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtname van het bepaalde in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat het derde lid van voormelde bepaling eveneens zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.-

V e r z e k e r i n g .-

artikel 31.

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.-

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag, of deze overeenstemming bestaat, jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.-

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de voorzitter afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaren.-

4. De eigenaren verbinden zich de aan de voorzitter uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadevergoedingen, indien deze een bedrag van een duizend gulden teboven gaan te doen plaatsen op een voor dat doel door de voorzitter te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de gezamenlijke eigenaren. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 van overeenkomstige toepassing.-

5. De voorzitter dient ervoor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:-

" Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

" Een daad of vergoed van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsovereenkomst, leest:)voorwaarden geheel of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal slechts te zijnen nadele werken en mit- dien de uit deze polis voortvloeiende rechten van de andere eigenaren -tot het beloop van hun aandelen in de gemeenschap- onverlet laten.-

" Indien een of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rechten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben ver-

" wittigd, zal ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw een duizend gulden teboven gaande, de uit hoofde hiervan volgende

" deze polis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd dan nadat ondergetekenden hiertoe schriftelijke toestemming hebben

" ontvangen van die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en ondergetekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd; in de plaats van de schriftelijke toe-

BEWARING: **AMERSFOORT**

1334

36

61

vijfde vervolgblad
tevens laatste.

De Hypotheekbewaarder,

"stemming van genoemde hypotheekhouders kan treden hetzij een uit-
spraak van de Kantoorrecht er, binnen wiens rechtsgebied het ge-
bouw is gelegen, hetzij een verklaring van een door deze Kantoor-
rechter voor dit doel aangewezen deskundige, inhoudende dat de be-
langen van genoemde hypotheekhouders door de uitkering niet wor-
den geschaad; de Kantoorrechter beslist in deze op verzoek van een
of meer eigenaren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uit-
kering hebben gegeven, en na verhoor of behoorlijke oproeping van
alle eigenaren, hypotheekhouders en andere zakelijk geresentide-
benevens van de voorzitter. Indien de volgens deze polis verschuld-
igde vergoeding een duizend gulden teboven gaat, zal de uitke-
ring daarvan aan de voorzitter door ondergetekenden uitsluitend
geschieden door storting op een voor dat doel door de voorzitter
geopende afzonderlijke (rekening, lees:) bankrekening, ten name van
de gezamenlijke eigenaren.-

"Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen
"ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn ge-
kweten.-"

5. Ingeval door de eigenaren besloten wordt tot herstel of herbouw,
is het bepaalde in artikel 63a van het Burgerlijk Wetboek van toe-
passing; indien echter na het herstel of de herbouw een overschot
aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het
reserfefonds bedoeld in artikel 19.-

Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor her-
stel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de
verhouding, vermeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het bepaalde
in artikel 11 lid 2.-

7. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te
sluiten.-

artikel 32.

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigena-
ren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden
van het ongeval te besluiten, of tot opheffing van de splitsing,
tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.-
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit
is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te
hebben besloten.-

3. Met het geval, dat geen besluit is genomen, staat -voor de toe-
passing van het tweede lid- gelijk een besluit, dat nietig is.-

4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een be-
sluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot
opheffing van de splitsing.-

artikel 33.

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren ge-
rechtigd tot de in artikel 31 lid 4 bedoelde schadeoplossingen in de
verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de
laatste volzin van artikel 2 lid 4.-

O v e r t r e d i n g e n .

artikel 34.

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet of van dit Re-
glement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de
voorzitter de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toe-
komen per aanbevolende brief en hem wijzen op de overtreding.-
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan
de vergoeding hem een boete opleggen van ten hoogste vijfthonderd
gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de
overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn,
en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergoeding kan na-
men krachtens de wet of het Reglement.-

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële
verplichtingen jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet-tijds
nakomt.-

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reserfefonds.-

S l o t b e p a l i n g .

artikel 35.

Het onderhoud en de vernieuwing van de buitentrapp aan de achterzijde
de van het appartement met appartementsindex 1, van het balkon aan

de begane grond is voor rekening van de eigenaar van dit appartement.
De eigenaar van het appartement met appartementsindex 2 is verplicht te dulden, dat zijn appartement wordt betreden, voorzover dit nodig is, voor het uitvoeren van werkzaamheden voor het onderhoud en de vernieuwing als gemeld.
Het onderhoud en de vernieuwing van de buitentrap aan de achterzijde van het appartement met appartementsindex 4, van het balkon naar de begane grond is voor rekening van de eigenaar van dit appartement.

De eigenaar van het appartement met appartementsindex 3 is verplicht te dulden, dat zijn appartement wordt betreden, voorzover dit nodig is, voor het uitvoeren van werkzaamheden voor het onderhoud en de vernieuwing als gemeld.

De comparant is mij, notariu, bekend.

W A A R V A N A K T e :

In minuut opgemaakt, is verleden te Arnhem, ten dage en jare als in het hoofd dezer gemeld, in tegenwoordigheid van de heren Linus Werner, notariisklerk, wonende te Arnhem, en

Onmiddadlijk na voorlezing is deze akte door de comparant, de getuigen en mij, notaris, ondertekend.

(getekend) H. Hiensch; L. Werner; H.B. Zinmemers; O. de Casembroot notaris.

Uitgegeven voor afschrift: (getekend) O. de Casembroot, notaris.

geedgekeurd de bijvoeging op bladzijde: 1, regel 4 het ene woord "dominus"; 4, regel 69, de twee woorden "als volgt"; 6, regel 31, het ene woord "het".

De ondergetekende Jonkheer(Casembroot,lees:) Samuel Otto de Casembroot, notaris ter standplaats Arnhem verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk:

O. de Casembroot
Notaris.

Bijlage

46632_Brondocument_HYP4_13265_45_3901DC15_03-02-2025_13-26-58.pdf

Aantekeningen:

Zie tekening in band 232 onder nummer 52

tlm 53

Daardoor vervallen de appartementsrechten indices 1 tot en met 4 en ontstaan de appartementsindices 5 tot en met 9.

Het registergoed en de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn weergegeven op een nieuwe tekening, zulks conform het bepaalde in artikel 5:139 juncto artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, welke tekening, bestaande uit twee bladen aan deze akte is gehecht en op welke tekening de gedeelten voor afzonderlijk gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van Arabische cijfers.

Bedoelde tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zeven januari tweeduizend vijf, onder instandhouding van de complexaanduiding **3909-A**.

B. Eigenaars, appartementsrechten en eventuele belasting.

1. Partij 1, de heer Bossers, is eigenaar van de appartementsrechten, aangeduid met indices: 2 tot en met 4, welke appartementsrechten zijn belast met: een hypothecaire inschrijving ten behoeve van AMEV Hypotheekbedrijf N.V., gevestigd te Utrecht, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op twee september tweeduizend twee voor mij, notaris, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op drie september daarna in deel 13634 nummer 52 en een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de heer L. El Azami, wonende te Veenendaal, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op achtentwintig mei tweeduizend vier voor mij, notaris, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op één juni daarna in deel 14146 nummer 82;
2. Partij 2, de heer Oostveen en mevrouw Voskuil, zijn tezamen eigenaren van het appartementsrecht aangeduid met index 1, welk appartementsrecht is belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van DSB Financieringen B.V., gevestigd te Wognum, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op zeventien januari tweeduizend twee voor E. Verhoef, notaris te Arnhem, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op achttien januari daarna in deel 13176 nummer 18 en een hypothecaire inschrijving ten behoeve van DSB Bank N.V., gevestigd te Wognum, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op dertig juni tweeduizend drie voor C.G.J. de Vries, notaris te Amersfoort, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op één juli daarna in deel 13915 nummer 69.

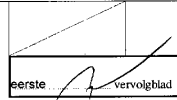
Voorgaande verkrijging:

Partij 1 heeft de appartementsrechten met index 2 tot en met 4 in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in register hypotheek 4, op drie september tweeduizend twee in deel 12604 nummer 14 van een afschrift van een akte van levering - inhoudende kwijting voor de betaling der koopprijs - op twee september daarvoor voor mij, notaris, verleden.

Partij 2 heeft de eigendom van het appartementsrecht met index 1 in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht op twee november negentienhonderd achtentachtig in deel 6010 nummer 66 van een afschrift van een akte van verkoop, koop en levering - inhoudende kwijting voor de betaling der koopprijs en afstanddoening van de rechten voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek - op één november daaraanvoorgaande voor mr. J.H.L. Oude Luttikhuis, notaris te Veenendaal, verleden.

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

Aantekeningen:



Kadaster

Ref. 20040715

C. Wijziging splitsing/appartementsrechten

De comparanten zijn overeengekomen dat de wijziging van de splitsing bij deze tot stand komt zoals bedoeld op de aan deze akte gehechte splitsingstekening en dat hierdoor de gemeenschap de volgende appartementsrechten omvat:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de etage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste en tweede etage, trappenhuis, parterrehal met afzonderlijke voordeur, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk bekend als **3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 9**, kadastraal bekend als gemeente **Veenendaal**, sectie D, nummer **3909 A-5**, welk appartementsrecht uitmaakt het driehonderdachtig/één duizend driehonderdvijftiende (380/1.315) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen are en elf centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren op de begane grond met kelder, alsmede het trappenhuis, één kamer met balkon op de eerste etage, één kamer op de tweede etage, alsmede berging, erf en tuin, plaatselijk bekend als **3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 11**, kadastraal bekend als gemeente **Veenendaal**, sectie D, nummer **3909 A-6**, welk appartementsrecht uitmaakt het driehonderdtien/één duizend driehonderdvijftiende (310/1.315) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen are en elf centiare;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met kelder, alsmede trappenhuis, één kamer op de eerste etage, één kamer op de tweede etage, alsmede erf en tuin met pakhuis, plaatselijk bekend als **3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 13**, kadastraal bekend als gemeente **Veenendaal**, sectie D, nummer **3909 A-7**, welk appartementsrecht uitmaakt het tweehonderdvijftig/één duizend driehonderdvijftiende (250/1.315) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen are en elf centiare;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de etage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste en tweede etage, trappenhuis, parterre hall met afzonderlijke voordeur, berging op de begane grond, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk bekend als **3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15**, kadastraal bekend als gemeente **Veenendaal**, sectie D, nummer **3909 A-8**, welk appartementsrecht uitmaakt het driehonderdvijfentwintig/één duizend driehonderdvijftiende (335/1.315) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, nummer 3906, groot negen are en elf centiare;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

04-2015

Aantekeningen:

schuur en berging op de begane grond, erf en tuin, plaatselijk bekend als **3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat ongenummerd**, kadastraal bekend als gemeente **Veenendaal**, sectie **D**, nummer **3909 A-9**, welk appartementsrecht uitmaakt het veertig/één duizend driehonderdvijftiende (40/1.315) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een gebouw met toebehoren, grond, erf en tuin, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie **D**, nummer 3906, groot negen are en elf centiare.

D. Wijziging van het reglement van splitsing.

De comparanten, verklaarden dat alle appartementseigenaren hebben besloten tot wijziging van het splitsingsreglement.

Voortaan zal op de splitsing van toepassing zijn het modelreglement 1992 - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 -

als bedoeld in artikel 5:111 aanhef sub d Burgerlijk Wetboek, zoals vastgesteld bij notariële akte de dato twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.V. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht, op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 6987, nummer 1. Dit reglement wordt in deze akte ook wel genoemd: het reglement en wordt geacht integraal onderdeel van deze akte uit te maken. Ten opzichte van het reglement gelden de navolgende afwijkingen en aanvullingen.

Artikel 1.

Onder 'akte' als bedoeld onder a. wordt verstaan, niet alleen de akte van splitsing, doch ook de akte houdende de wijziging van het reglement van splitsing, indien zo een wijziging heeft plaatsgevonden.

Artikel 2.

Lid 1. van dit artikel zal luiden als volgt:

1. Ieder der eigenaren is in de gemeenschap gerechtigd voor de volgende breuken:

- a. de eigenaar van het appartementsindex 5, voor driehonderdtachtig/één duizend driehonderdvijftiende (380/1.315) aandeel;
- b. de eigenaar van het appartementsindex 6, voor driehonderdtien/één duizend driehonderdvijftiende (310/1.315) aandeel;
- c. de eigenaar van het appartementsindex 7, voor tweehonderdvijftig/één duizend driehonderdvijftiende (250/1.315) aandeel;
- d. de eigenaar van het appartementsindex 8, voor driehonderdvijfendertig/één duizend driehonderdvijftiende (335/1.315) aandeel;
- e. de eigenaar van het appartementsindex 9, voor veertig/één duizend driehonderdvijftiende (40/1.315) aandeel;

Artikel 3.

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 6.

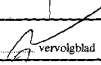
Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f. 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (10 euro).

Artikel 8.

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00).

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

Aantekeningen:

tweede 
vervolgblad

Kadaster

Ref. 20040715

Artikel 9.

Artikel 9 lid 1 onder a vervalt en wordt vervangen door de navolgende tekst:
De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren - met uitzondering van de afwerklagen in de prive-gedeelten - de buitengevels, de borstweringen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het hek- en traliewerk voor zover het geen prive tuinafscheidingen betreft en de doornit, alsmede het standaard hang- en sluitwerk van deuren en ramen in de kozijnen welke de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke en privégedeelten.

In lid 1 onder b vervallen de woorden:

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor".

Artikel 17.

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in de navolgende tekst:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Deze is voor elk van de privégedeelten: voor de appartementsrechten met indexen 5 tot en met 8: woning voor privé-doeleinden en voor het appartementsrecht met index 9: schuur/berging.

Na artikel 17 wordt een artikel 17 a toegevoegd luidend:

Artikel 17a

De buitentrappen behoren tot de privé-gedeelten.

Ter aanvulling en zo nodig wijziging op hetgeen elders in het reglement is bepaald geldt ten aanzien van de buitentrappen het volgende:

Het onderhoud en de vernieuwing is voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht tot welk privé-gedeelte deze behoort. De eigenaren van de andere appartementsrechten, met name die boven wiens privé-gedeelte zich de trap bevindt is verplicht te dulden, dat zijn privé-gedeelte wordt betreden, voorzover dit nodig is, voor het uitvoeren van werkzaamheden voor het onderhoud en de vernieuwing als gemeld.

Artikel 30.

Lid 2 wordt vervangen door:

2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15 en is gevestigd te Veenendaal.

Artikel 32.

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schildenwerk en dergelijke.

Lid 4 wordt gewijzigd in:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.

Artikel 33.

Het eerste lid wordt vervangen door de navolgende tekst:

De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Veenendaal op een door het bestuur vast te stellen plaats.

Artikel 34.

Lid 2 wordt vervangen door:

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-ervolg

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

Aantekeningen:

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt één duizend driehonderdvijftien (1.315). Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken.

Artikel 37a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:
Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter binnen wiens kanton het gebouw gelegen is op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.
De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel. De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Artikel 45

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.
3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

E. Vaststelling eigendom.

Vervolgens verklaarden partijen bindend vast te stellen dat in eigendom behoort aan:

1. Partij 1, de heer Bossers, de appartementsrechten aangeduid met indices 6, 7, 8 en 9.
2. Partij 2, de heer Oostveen en mevrouw Voskuil, het appartementsrecht aangeduid met index 5.

F. Belasting na wijziging.

De appartementsrechten indices 6, 7, 8 en 9 zijn belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van AMEV Hypotheekbedrijf N.V., gevestigd te Utrecht, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op twee september tweeduizend twee voor mij, notaris, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op drie september daarna in deel 13634 nummer 52 en een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de heer L. El Azami, wonende te Veenendaal, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op achtentwintig mei tweeduizend vier voor mij, notaris, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op één juni daarna in deel 14146 nummer 82.

Het appartementsrecht met index 5 is belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van DSB Financieringen B.V., gevestigd te Wognum, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op zeventien januari tweeduizend twee voor E. Verhoef, notaris te Arnhem, ingeschreven in

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

Aantekeningen:

derde
en laatste vervolgblad

Kadaster

Ref. 20040715

de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op achttien januari daarna in deel 13176 nummer 18 en een hypothecaire inschrijving ten behoeve van DSB Bank N.V., gevestigd te Wognum, op grond van de inschrijving van een akte van hypotheekstelling verleden op dertig juni tweeduizend drie voor C.G.J. de Vries, notaris te Amersfoort, ingeschreven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op één juli daarna in deel 13915 nummer 69.

G. De toestemming Hypotheekhouders.

De hiervoor onder F genoemde hypotheekhouders hebben toegestemd in de wijziging van de splitsing van welke toestemming blijkt uit door de desbetreffende hypotheekhouders voor akkoord getekende brieven welke aan deze akte zijn gehecht.

H. Benoeming bestuurder

Na voormelde wijziging splitsing tot stand te hebben gebracht en gemelde wijziging reglement te hebben vastgesteld bij dezen tot enige bestuurder van gemelde vereniging van eigenaars te benoemen: de heer Wilhelmus Marinus Oostveen, de comparant sub 2.a. voornoemd.

I. Erfdienstbaarheid

Voorzover nog niet gevestigd wordt bij dezen gevestigd en aanvaard de volgende erfdienstbaarheid:

De eigenaar van het appartementsrecht met index 6 is verplicht te dulden - indien de reguliere ophaaldienst van kiko's haar ophaaldag heeft - dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 zijn kiko op deze ophaaldag naar het ophaalpunt brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met index 6.

De eigenaar van het appartementsrecht met index 7 is verplicht te dulden - indien de reguliere ophaaldienst van kiko's haar ophaaldag heeft - dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 8 zijn kiko op deze ophaaldag naar het ophaalpunt brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met index 7.

J. Overdrachtsbelasting

Ingevolge de Wet Belastingen Rechtsverkeer is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de waarde van de appartementsrechten per eigenaar door het vorenstaande niet is gewijzigd.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Veenendaal op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerp-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om twee uur en dertig minuten in de middag.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R. Ottens

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheeken 3/4-vervolg

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

10 2015

Aantekeningen:

De ondergetekende:

Mr Roland Ottens, notaris gevestigd te Veenendaal, verklaart dat ten tijde van het
verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de
Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) R. Ottens

De ondergetekende:

Mr Roland Ottens, notaris gevestigd te Veenendaal, verklaart dat bovenstaand
afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00

Kadaster

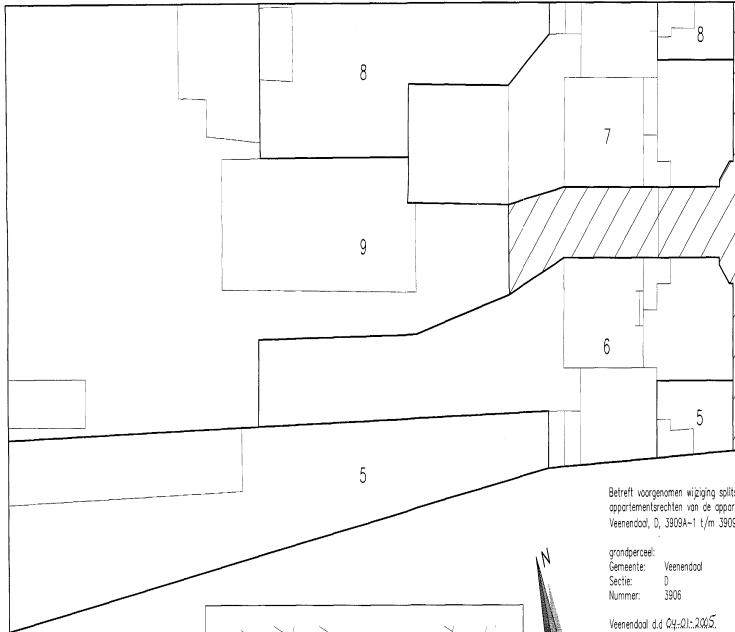
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op 28-02-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 13265 nummer 45.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20050228000084, 20050228000085.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Utrecht, Onroerende Zaken Hyp4 : 13265/45 28-02-2005 09:00



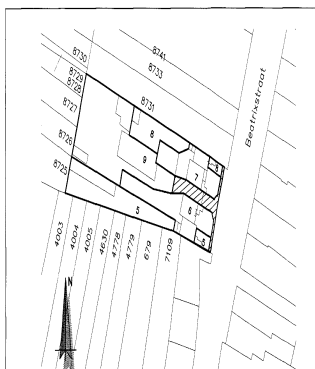
Begane grond

Voor de tijd de wijziging splitsing te bepalen apparcenens-
recht(en)
gemeente Veendam artikel 10 nummer 3909 a 1 m 4
Blijft de complexaanduiding: 3909 a
De bevoorwaarde van het Kadaster de de Openbare
Register te Utrecht d.d. 07-01-05
(2 g)

Voorafkomstig
van de Gemeente

De ondergetekende, mr. Pieter Ottens, notaris te Veendam,
verklaart dat dit afschrift authentiek is met het de
inschrijving aangegeven stuk.

P. Ottens



Situatie kadastral schaal 1:500

Betreft voorgenoemen wijziging splitsing in (5)
appartementenrechten van de appartementen
Veendam, D, 3909A-1 t/m 3909 A-4.

grondperceel:
Gemeente: Veendam
Sectie: D
Nummer: 3906

Veendam d.d. 04-01-2005

Aangevaard en gewaarmerkt door notaris, Mr. R. Ottens

Renvooit



= Gemeenschappelijk gebied

= Kadastrale percelen

= Bebouwing

HUIBERS & JARRING
ARCHITECTEN BNA

Adres & Looij 89-Aankomst 31-385 D Veendam
Telefoon: 050-36 36 36 Fax: 050-36 36 36 E-mail: info@huibersjarring.nl

Best. nr. 0000 002

datum 14.07.2004 E.B. 1:100

schets

Bestand	Bestand	Bestand
A	17.11.2004	G
B	03.06.2005	H
C		I
D		J
E		K
F		L

Bestand	Bestand
Splijtstapelingen	Begane grond

Zie tekening in band 232 onder nummer 53

Bijlage 20050228-000084

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 13265 nummer 45
te Utrecht

Bijlage

46632_Brondocument_HYP4_51567_77_3901DC15_03-02-2025_13-26-55.pdf

MLL/MdB/55949

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Vandaag, dertig januari -----
tweeduizend zeven,-----
verschijnen voor mij, meester Johannes Henricus Louis Oude Luttkhuis, notaris te -----
Veenendaal: -----

a. de heer Johannes Theodorus van Amerongen, geboren te Ede op vijftien september
negentienhonderd zevenenzestig, -----
(legitimatie: Rijbewijsnummer 3125053800 afgegeven te Veenendaal op negen -----
oktober negentienhonderd zevenennegentig), en -----

b. mevrouw Geurtje Arnolda Zegveld, geboren te Ede op vier april negentienhonderd --
zeventig, (legitimatie: Rijbewijs-nummer 3157593581 afgegeven te Veenendaal op --
vijftien april negentienhonderd negenennegentig), -----

met elkander gehuwd onder het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste
echt, samen wonende te 3905 LN Veenendaal, Nieuweweg 42 A, -----
hierna de comparanten sub a. en b. genoemd: Van Amerongen, -----
De comparant, handelend als vermeld, verklaart: -----

A. INLEIDING -----

1. Van Amerongen is eigenaar van het navolgende registergoed: -----
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
flatwoning, plaatselijk bekend te 3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15, -----
zijnde een tot woning bestemde ruimte op de eerste en tweede etage van --
het na te melden flatgebouw,-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 A-8, -----
uitmakende het driehonderd vijfendertig/éénuizend driehonderd vijftiende --
(335/1315^{de}) aandeel in de eigendom van het flatgebouw, met erf, tuin en --
toebehoren te Veenendaal, -----
plaatselijk bekend als Beatrixstraat nummer 9 tot en met 15, -----
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend -----
gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3906, groot negen are en elf -----
centiare (9.11 are),-----
hierna te noemen: "het hoofdappartementsrecht."-----

2. Van Amerongen heeft de eigendom van voormeld registergoed verkregen, ieder
voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en
de Openbare Registers te **Utrecht** op achtentwintig februari tweeduizend vijf, in -
deel 13265 nummer 44, van het afschrift van een akte van levering, houdende --
kwijting voor de betaling van de koopsom, op vierentwintig februari daarvoor ----
verleden voor meester R. Ottens notaris, te Veenendaal; -----

B. BEVOEGDHEID TOT ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN-----
In de hoofdsplitsingsakte is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat Van --
Amerongen als appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht ingevolge --
het bepaalde in artikel 5:106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is tot -----
ondersplitsing in appartementsrechten. -----

- C. SPLITSINGSVERGUNNING-----
 Blijkens het aan deze akte gehechte schrijven de dato vijftiengint juli tweeduizend --
 zes, heeft het college van Burgemeester en Wethouder toestemming, als bedoeld in
 artikel 33 en volgende van de Huisvestingswet juncto artikel 3.2.1. en volgende van -
 de Huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal, gegeven tot deze -----
 voorgenomen splitsing in appartementsrechten;-----
 - dat tegen deze splitsingsvergunning binnen de daartoe wettelijk bepaalde termijn ---
 geen bezwaar is gemaakt, zodat deze vergunning onherroepelijk is geworden;-----
 D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. -----
SPLITSINGSTEKENING -----
 Van Amerongen wenst over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten van het -
 hoofdappartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 juncto 107 van het -----
 Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement en oprichting van een -----
 Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk -----
 Wetboek.-----
 Aan deze akte is een uit twee (2) bladen bestaande tekening gehecht, aangevende --
 de ligging met begrenzing van de onderscheiden daarop met de Arabische cijfers ---
 tien (10) tot en met twaalf (12) aangegeven gedeelten van de ruimten waarvan het ---
 hoofdappartementsrecht de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik omvat, die bestemd -
 zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de bevoegdheid tot dat
 uitsluitend gebruik in de desbetreffende bij deze akte te formeren -----
 appartementsrechten zal zijn begrepen.-----
 Blijkens een op deze tekening voorkomende, op dertig januari tweeduizend zeven ---
 afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de -----
 Openbare Registers te Utrecht blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te -
 betrekken hoofdappartementsrecht **3909-A**.-----
 E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN -----
 Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende -----
 appartementsrechten: -----
 1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
 woonruimte met verdere aan- en toebehoren op de eerste verdieping met aparte
 entree casu quo ingang op de begane grond, plaatselijk bekend te 3901 CD ----
 Veenendaal, Beatrixstraat 15, -----
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 **A-10**, -----
 ultmakende het éénderduizend vierhonderdvijftiengint / tweeduizend -----
 negenhonderdvijftiengintste (1.425/2.925e) onverdeelde aandeel in de -----
 eigendom van het in de ondersplitsing betrokken registergoed,-----
 ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend -----
 gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 A-8, -----
 welk appartementsrecht sectie D nummer 3909 A-8 recht geeft op het -----
 driehonderd vijftiengint/éénderduizend driehonderd vijftiende (335/ 1.315de) -----
 onverdeeld aandeel in de in de hoofdsplitsing betrokken registergoed bestaande
 uit vier woonappartementen met garage, pakhuis en schuren, plaatselijk bekend
 te Veenendaal, Beatrixstraat 9, 11, 13 en 15,-----
 ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie -
 D nummer 3906, ter grootte negen are en elf centiare (9.11 are);-----
 2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning ---
 met terras gelegen op de tweede en zolderverdieping met aparte entree casu ---
 quo ingang op de begane grond, plaatselijk bekend te 3901 CD Veenendaal, ----

- Beatrixstraat 15a, -----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 **A-11**, -----
uitmakende het éénderduizend vierhonderdvijfentwintig / tweeduizend -----
negenhonderdvijfentwintigste (1.425/2.925e) onverdeelde aandeel in de -----
eigendom van het in de ondersplitsing betrokken registergoed, -----
ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend -----
gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 A-8, -----
welk appartementsrecht sectie D nummer 3909 A-8 recht geeft op het -----
driehonderd vijfendertig/ éénderduizend driehonderd vijftiende (335/ 1.315de) -----
onverdeeld aandeel in de in de hoofdsplitsing betrokken registergoed bestaande
uit vier woonappartementen met garage, pakhuis en schuren, plaatselijk bekend
te Veenendaal, Beatrixstraat 9, 11, 13 en 15, -----
ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie -
D nummer 3906, ter grootte negen are en elf centiare (9.11 are); -----
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het erf en de
tuin, met de mogelijkheid tot aanleggen van parkeerplaatsen, gelegen op de ---
begane grond, plaatselijk bekend te Veenendaal, nabij de Beatrixstraat, -----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 **A-12**, -----
uitmakende het vijfenzeventig / tweeduizend negenhonderdvijfentwintigste -----
(75/2.925e) onverdeelde aandeel in de eigendom van het in de ondersplitsing ---
betrokken registergoed, -----
ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten kadastraal bekend -----
gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3909 A-8, -----
welk appartementsrecht sectie D nummer 3909 A-8 recht geeft op het -----
driehonderd vijfendertig/ éénderduizend driehonderd vijftiende (335/ 1.315de) -----
onverdeeld aandeel in de in de hoofdsplitsing betrokken registergoed bestaande
uit vier woonappartementen met garage, pakhuis en schuren, plaatselijk bekend
te Veenendaal, Beatrixstraat 9, 11, 13 en 15, -----
ten tijde van de hoofdsplitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal sectie -
D nummer 3906, ter grootte negen are en elf centiare (9.11 are); -----
welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren ---
aan Van Amerongen. -----
F. (ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN / REGLEMENT -----
Over te gaan tot evenvermelde splitsing van het hoofdappartementsrecht in -----
appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor onder E. vermeld tot stand te ---
brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen
als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek als volgt: -----
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 -----
5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van de ruimten tot het uitsluitend
gebruik waarvan het hoofdappartementsrecht recht geeft die blijkens de akte ---
houdende de hoofdsplitsing 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 de ruimten tot het uitsluitend --
gebruik waarvan het hoofdappartementsrecht recht geeft, die blijkens de akte ---
bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;---
 - g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het ----
Burgerlijk Wetboek;-----
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid -
onder e van het Burgerlijk Wetboek; -----
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede
lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;-----
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het ----
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;-----
 - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106
tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten
worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een ---
zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar"; -----
 - l. "hoofdvereniging": de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15, -----
gevestigd te Veenendaal;-----
 - m. "hoofdsplitsing": de akte van splitsing in appartementsrechten verleden op -----
tweeëntwintig november negentienhonderd tweeënzestig voor S.O. de -----
Casembroot, destijds notaris te Arnhem, waarvan een afschrift is ingeschreven -
bij voormelde Dienst te Utrecht (destijds Amersfoort) op zesentwintig november
daarna in deel 1334 nummer 36, welke akte is gewijzigd bij akte wijziging -----
splitsing verleden op vierentwintig februari tweeduizend vijf voor meester R. -----
Ottens, notaris te Veenendaal, waarvan een afschrift is ingeschreven bij -----
voormelde Dienst te Utrecht op achtentwintig februari daarna in deel 13265 -----
nummer 45;-----
 - n. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht als hiervoor onder A. 1 -----
omschreven; -----
 - o. "kantonrechter": de kantonrechter, sector kanton van de Rechtbank te Utrecht.---
- B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE -**
VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE
VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN. -----

Artikel 2.-----

- 1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als -----
hiervoor in de splitsing omschreven. -----
- 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, voorzover in dit reglement geen ander (breuk)deel is vermeld, -----
danwel daarvan nadrukkelijk op andere wijze de bijdrage is geregeld.-----
- 4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar -
van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en -----
verplichtingen van de onder eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de -
bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.-----
- 5. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de -----
verkooprijzen, blijkens een opgave van Diepeveen Makelaardij te Veenendaal,

van welke opgave een kopie aan deze akte wordt gehecht. -----

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

Artikel 3. -----

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 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 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; --
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; -----
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op het desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft; -----
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. -----

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN. -----

Artikel 4. -----

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatie rekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. -----
Onder de lasten wordt voorts begrepen een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het in artikel 32 lid 1 bedoelde reservefonds. -----
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de -----

- verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande --
dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid -----
bedoelde voor schotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald -
in mindering wordt gebracht.-----
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede
lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars -----
worden terugbetaald, tenzij de 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.-----
 5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van -----
ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5.-----

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

Artikel 6.-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de -----
vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag -----
opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige -
ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum ----
van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de -----
wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee -----
punten, met een minimum van tien euro (€ 10,00) 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 -----
onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de -----
maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en -----
onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.-----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van -----
rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die
eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de ----
vereniging te vergoeden.-----

Artikel 7.-----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de ----
deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de -----
gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid --
het gevolg is van een ondersplitsing.-----

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

E. VERZEKERINGEN. -----

Artikel 8. -----

1. Het bestuur zal - met inachtneming van hiervoor daar over bepaalde - het -----
gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen -----
verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, en ontplofingsschade 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 -----
gevaaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal ----
wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de -----
herbouwkosten van het gebouw of haar onderdelen; de vraag, of deze -----
overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in -----
overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van
de vereniging en de 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 verzekeringsovereenkomsten
als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, ----
indien deze een bedrag gelijk aan één (1) procent van de verzekerde waarde ----
van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering ----
van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het ----
bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op
deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van -
de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van
overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd
moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 -
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 -----
verzekeringsovereenkomsten 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 clausule bevatten: -----
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in -----
appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad
of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekerings -----
voorwaarden 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 ----
5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in ---
bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de -----
ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van éénduizend -
tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te --
bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de -----
voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door -----
uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden --
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."-----
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het -----
bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande -
dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de -----
schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming ---
van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van -----
hypotheek hebben.-----
 7. Indien de schadepeningen 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 aanvullende verzekering te sluiten. In het geval
bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot -
het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.-----
 9. Leidt het gebruik van een privégedeelte tot verhoging van de -----
verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de -----
desbetreffende eigenaar.-----
- F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ---
GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.-----**

Artikel 9.-----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ---
ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: -----
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het
gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, met
uitzondering van de afwerklagen in privé gedeelten, de buitengevels, -----
waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de
buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk
en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen,
de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de -----
ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en -----
tralielwerk, voorzover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het -
(standaard)hang- en sluitwerk aan kozijnen, welke aan de buitengevel van --
het gebouw zitten;-----
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen en voor -----
luchtbehandeling de luchtkanalen, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer
van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de
hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke ---
antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen
voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties aanwezig zijn -

- en niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.-----
2. Niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijk zaken wordt onder meer gerekend: -----
 - het platte dak met dakbedekking deel uitmakende van het dakterras van ---- appartementsrecht A-10, hetgeen behoort tot het appartementsrecht A 10, -- de kosten verbonden aan onderhoud daaraan, het waterdicht houden ----- daarvan, etcetera komen geheel voor rekening van de eigena(a)r(en) van ---- appartementsrecht A-10. -----
 3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet --- toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten - en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten ----- bevinden. -----

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

Artikel 11. -----
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht van gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij --- moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en -- de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag - geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en ----- gebruikers. -----

- Artikel 12. -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te 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 plaatsen van voertuigen - of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.-----
 2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet --- worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en --- het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
 3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen --- toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. -----

- Artikel 13. -----
1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is ----- verboden. -----
 2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, ---- uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, ----- schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het ---- hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts ----- geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
 3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
 4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de ---- gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk --- dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14. -----
De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen ---

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

Artikel 15.

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

Artikel 16.

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

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVE GEDEELTEN.

Artikel 17.

- 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.
- Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming: als woonruimte en/of als parkeerplaats.
- De vloerbedekking van de privé gedeelten, voor zover deze betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.
Bij vervanging van de bestaande (harde) vloerbedekking - voorzover het betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren - is het niet toegestaan parket, laminaat, plavuizen of marmeren vloeren en dergelijke aan te brengen op andere plaatsen dan in de sanitaire ruimten, tenzij wordt aangetoond, dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van tien decibel (10db) of meer. Dit betekent, dat het hebben van harde vloerbedekking als voren bedoeld uitsluitend is toegestaan wanneer zij op deskundige wijze is gelegd als een zogenaamde "zwevende vloer", zodat zij niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en er geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren of gebruikers van de overige appartementsrechten.
Deze bepaling geldt niet voor de bergingen, de "natte" cellen en de reeds in de privé gedeelten aangebrachte vloeren. Op het moment dat er nieuwe "vloerbedekking" wordt aangebracht dient het bovenstaande in acht te worden genomen.
- De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- Het is de eigenaren of gebruikers algemeen toegestaan om als huisdieren

- aangemerkt dieren in het gebouw te houden en te verzorgen, voor zover -----
hierdoor geen onredelijke en bovenmatige overlast voor de overige -----
eigenaren/gebruikers wordt veroorzaakt. -----
8. Voorts is het noch de eigenaren noch de gebruikers toegestaan een flatwoning -
of een gedeelte daarvan te gebruiken of in gebruik af te staan als sexinrichting --
(zoals bordeel, sexclub, sexbioscoop, sexautomatenhal, sexwinkel), instellingen
casu quo bedrijven waar gebruik van soft- en/of harddrugs onder welke -----
benaming dan ook is toegestaan casu quo wordt toegelaten en/of een inrichting
als bedoeld in de Hinderwet. -----
 9. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij ---
de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met -----
inachtneming van de bepalingen in dit reglement. -----
- Artikel 18. -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te -----
onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en
tegelswerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en -----
balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de ----
reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het gehele onderhoud van/aan
de centrale verwarmingsinstallatie en de mechanische ventilatie, zulks met -----
uitzondering van het onderhoud aan/van de gemeenschappelijke afvoerkanalen,
het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering
van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b. -----
Het schilderwerk aan de deuren en raamkozijnen aan de buitenzijde van het ----
gebouw dient te geschieden overeenkomstig het kleurenschema dat door de ----
vereniging van eigenaars wordt vastgesteld. -----
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met --
glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten -----
toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit ---
geen vernieuwing betreft. -----
 2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te -----
nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de -----
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte ---
bevinden; hij dient er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten
en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de -----
gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of -
het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur -----
noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe
zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit -----
voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----
 4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé -----
gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte -----
noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende
eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk -----
Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----
 5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te -
ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en -----
gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te -
waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere -----
betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering -----
bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige -----
verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----
7. De ramen, vensters of andere muuropeningen binnen de afstand zoals bedoeld -
in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek van belendende percelen, moeten van
vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien zoals bedoeld in artikel
5:51 van het Burgerlijk Wetboek.-----

Artikel 19.-----

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

Artikel 20.-----

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

Artikel 21.-----

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende -----
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor -----
rekening en risico van de betrokken eigenaars.-----
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een
evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft 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. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé -----
gedeelte, voor zover bestemd tot terras/tuin, is verplicht deze krachtens de thans
gegeven bestemming aan te houden en moet voor zijn rekening worden -----
onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het
bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het -----
onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren. Het is --
niet geoorloofd een tuinafscheiding hoger dan vijftig (50) centimeter aan te
brengen of te hebben en houden, anders dan die welke bij de bouw zijn -----
aangebracht.-----
2. Titel vier van boek vijf van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en -----
gebruikers van toepassing.-----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in -
de tuin te hebben, waar door het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers
en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het -----
gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze ----
toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te --
plaatsen.-----
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de ----
muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter -----
beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.-----
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.-----

Artikel 23. -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor -----
schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere -----
beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter -----
voorkoming van die schade. -----

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE ----- GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER. -----

Artikel 24. -----

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke --
gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in -----
gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts -----
verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud --
opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het -----
reglement en het eventuele huishoudelijke reglement, alsmede eventuele regels
als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een --
gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het -
bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te ----
hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen
respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen ----
jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het -----
reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele -----
regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte ----
stellen. -----
5. Niet tegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, --
blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement -----
voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan --
het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en ----
voorschot bijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan. -----
6. Een eigenaar is niet bevoegd om op zijn privé-gedeelte een recht van erfpacht of
opstal te vestigen. -----

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 betaling van -----
hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is -
of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de -----
betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per -----
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, overeenkomende --
met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende -----
privégedeelte. -----

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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten 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 in dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. -----

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN. -----

Artikel 27. -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige versterking van de rust in het gebouw; -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, 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 toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de 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. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ---

- ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 zevende 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 plaats gehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN.

Artikel 29.

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

2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de -----
waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een ---
bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is
bepaald, voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheden
van de betrokkene 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 verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.-----
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van
toepassing.-----
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan ---
een eigenaar.-----

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

I. ALGEMENE BEPALINGEN.-----

Artikel 30.-----

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel --
5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.-----
2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt: "Vereniging van Eigenaars -----
ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15"; de vereniging heeft haar zetel te -----
Veenendaal.-----
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 andere baten.-----

Artikel 32.-----

1. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere kosten
dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin.-----
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke -----
schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.-----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering ---
gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de -
vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal -----
worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, --
worden beschikt.-----
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het
reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op
de wijze als aangegeven in de wet van acht december negentienhonderd -----
achtentachtig, houdende ondermeer intrekking van de Beleggingswet, juncto
artikel L 15 eerste lid van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.-----
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de ----
vergadering bepaald.-----

II. VERGADERING VAN EIGENAARS.-----

Artikel 33.-----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast
te stellen plaats.-----

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve ----- bijdragen 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 één van de eigenaars zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt --- bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen -- één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de ----- verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming --- van dit reglement. -----
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. - Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde - tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid --- voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van --- voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon ----- verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een ----- eventueel huishoudelijk reglement, welke een machtiging van het bestuur door -- de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden ---- gehouden. -----
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien - dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet ----- medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de ----- eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda als mede de plaats en het tijdstip van de vergadering. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvraag van de ----- vergadering ondertekende presentielijst.-----

Artikel 34. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 --- derde lid van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt ----- tweeduizend negenhonderdvijfentwintig (2.925).-----
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend - appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in artikel - 2, lid 1 bedoelde breuken., te weten:-----
- éénduizend vierhonderdvijfentwintig (1.425) stemmen voor het ----- appartementsrecht met de index A-1, en-----
- éénduizend vierhonderdvijfentwintig (1.425) stemmen voor het ----- appartementsrecht met de index A-2,-----
- vijfenzeventig (75) stemmen voor het appartementsrecht met de index A-3. -----

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, met dien verstande --
 dat ingeval van ondersplitsing in appartementsrechten de gezamenlijke -----
 eigenaren worden vertegenwoordigd door het bestuur van de door de -----
 ondersplitsing ontstane vereniging.-----
2. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, 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.-----
 3. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming
 kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te -----
 verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.-----

Artikel 36.-----
 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, wat dit laatste betreft met -----
 inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid. -----

- Artikel 37.-----
1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende ----
 regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van --
 de 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 van -
 de 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. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.-----
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle -----
 eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.-----
 5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid --
 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit
 worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door -
 de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de
 jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien
 (10%) procent worden overschreden of met betrekking tot uitgaven waarvoor ----
 een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin -----
 bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering
 worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. --

Artikel 38.-----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten --
 en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover -

- niet aan het bestuur toekomt.-----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen - onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering - zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de ----- vergadering is gemachtigd.-----
 3. De vergadering beslist over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk --- hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de ----- gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de privé gedeelten ----- bevinden. -----
 4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de --- uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van --- hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze --- schade hem door de vereniging vergoed.-----
 5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende -- uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven ---- gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste ---- twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uit brengen. In een vergadering, waarin ---- minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal ----- stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. ----
 6. In het in het laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In deze 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. -----
 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid ---- bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra ---- voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diër zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst ----- geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de -- vereniging gereserveerd zijn. -----
 8. Het in het vijfde lid of zesde 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. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
 9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 ----- vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van ----- overeenkomstige toepassing.-----
 10. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.-----
 11. De vergadering kan besluiten tot wijziging van de onderhavige akte van splitsing, mits deze wijziging is voorgesteld met medewerking van het bestuur, bij een meerderheid van vier/vijfde (4/5^{de}) van het totaal aantal stemmen die door de --- appartementseigenaars gezamenlijk kunnen worden uitgebracht.-----

Artikel 39.-----

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

Artikel 40.-----

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

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

Artikel 41.-----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars -
door de vergadering worden benoemd. In het geval dat er meer bestuurders zijn,
benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zijn -
een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in
één persoon verenigd worden.-----
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde --
worden ontslagen.-----
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de ----
gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke -----
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. De vergadering kan besluiten de -----
administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle -----
ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de
meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven
aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld
in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te ----
wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die
beheerder zullen worden overeengekomen.-----
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en
berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het -
verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van ---
een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het -----
bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor ---
het nemen van conservatoire maatregelen.-----
5. 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.-----
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken -----
betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, ----

- welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te -----
verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende ----
boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het -
adres en het telefoonnummer van het bestuur.-----
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur
uit meer dan één bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte -----
meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin -
alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 -----
zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe
vergadering niet vroeger dan één week na de eerste kan worden gehouden. -----

Artikel 42. -----
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als -
bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk -----
Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt -
het register door het bestuur bijgewerkt.-----

Artikel 43. -----
Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank --
op een rekening ten name van de vereniging.-----

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.-----

Artikel 44.-----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de -
volgende onderwerpen:-----
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 van het -----
Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden -----
opgenomen en daarvan deel uitmaken;-----
 - b. het gebruik van de privé gedeelten;-----
 - c. de orde van de vergadering;-----
 - d. de instructie aan het bestuur;-----
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in --
het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement -----
worden voor niet-geschreven gehouden.-----
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden -----
vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste -----
twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin --
een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste -----
twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van --
het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een -
nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van -----
overeenkomstige toepassing.-----
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé -----
gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de
bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.-----

Artikel 45.-----

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte die de hoofdsplitsing beheerst --
niet anders is bepaald. In geval van strijdigheid van de akte met de akte die de --
hoofdsplitsing beheerst, zal de laatste prevaleren.-----
2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de

- akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.-----
3. Het eerste boekjaar vangt aan de eerste maand, volgende op de maand waarin het eerste privé gedeelte in het gebouw is opgeleverd en eindigt op éénendertig december daarop volgend. -----

N. Indexclausule -----

Artikel 46 -----

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaars periode groot zijn, (A) met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publicatie- vóór de laatste voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C). (A x B/C is het nieuwe bedrag).-----

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, op basis van tweeduizend is honderd (2000=100). Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor alle huishoudens, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.-----

Komt het consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een ander vergelijkbare prijsindex.-----

O. Overgangsbepalingen -----

Artikel 47 -----

1. De vergadering van eigenaars en de voorzitter/het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het in de onderhavige akte bedoelde gebouw(en), behoudens het hierna bepaalde.-----
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde (2/3) van de appartementsrechten door de verkoper aan derden is overgedragen. -----

G. BENOEMING -----

Bij deze wordt Van Amerongen tot eerste en enige bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars benoemd. -----

H. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----

bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van hoofdsplitsing ----
(deel 13265 nummer 45), waarin woordelijk staat vermeld:-----

*"De eigenaar van het appartementsrecht met index 6 is verplicht te dulden – indien --
de reguliere ophaaldienst van klike's haar ophaaldag heeft – dat de eigenaar van het
appartementsrecht met index 5 zijn klike op deze ophaaldag naar het ophaalpunt ----
brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met
index 6.-----"*

*De eigenaar van het appartementsrecht met index 7 is verplicht te dulden – indien de
reguliere ophaaldienst van klike's haar ophaaldag heeft – dat de eigenaar van het ----
appartementsrecht met index 8 zijn klike op deze ophaaldag naar het ophaalpunt ----
brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met
index 7."-----*

I. WOONPLAATS-----

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest de vereniging ----
woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.-----

SLOTVERKLARINGEN-----

Van de volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit één onderhandse akte van ----
volmacht, die aan deze akte is gehecht.-----

De comparant is mij, notaris, bekend en heeft zich gelegitimeerd met voormelde en ----
daartoe bestemde documenten en voorzover geen legitimatiebewijs is vermeld, heeft de -
betreffende comparant zich eerder bij een notariële akte, voor mij, notaris, verleden, ----
gelegitimeerd met een geldig legitimatiebewijs.-----

Waarvan akte vandaag in minuut is verleden te Veenendaal.-----

De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en ----
toegelicht. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze ----
verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden -
van de akte de concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben
kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. -----

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, ----
notaris, ondertekend om negen uur twintig.-----

Was getekend.

VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende,
meester Johannes Henricus Louis Oude Luttikhuis, notaris te Veenendaal verklaart dat
ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte de vereiste onherroepelijke
splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet juncto artikel 3.2.1

van de Huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal door het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Veenendaal is verleend.

J.H.L. Oude Luttikhuis

De ondergetekende, meester Johannes Henricus Louis Oude Luttikhuis, notaris te Veenendaal, verklaart dat dit afschrift tezamen met de bijbehorende, van dit afschrift deel uitmakende tekening, welke tekening in bewaring is genomen door na te noemen Dienst voor het Kadaster en de openbare registers met depotnummer 20070130000004, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

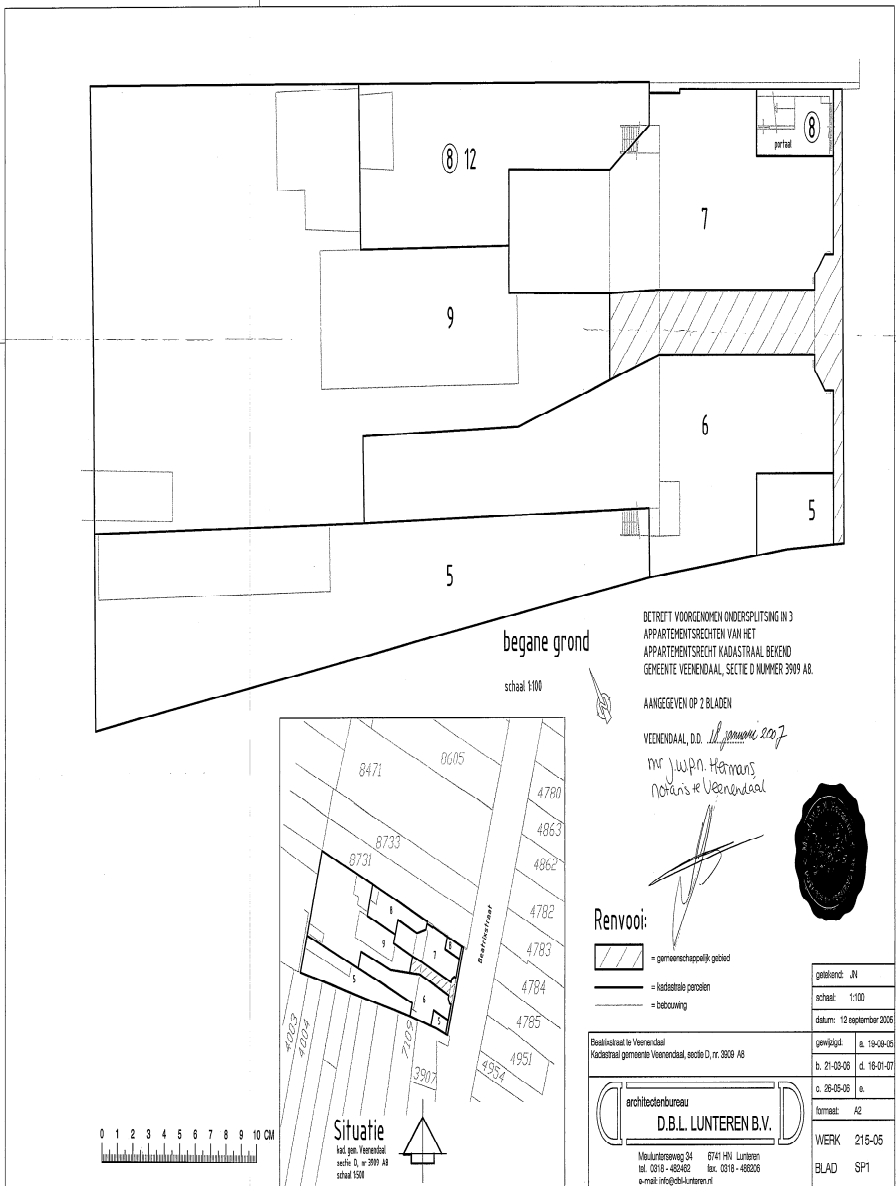
Verklaring:

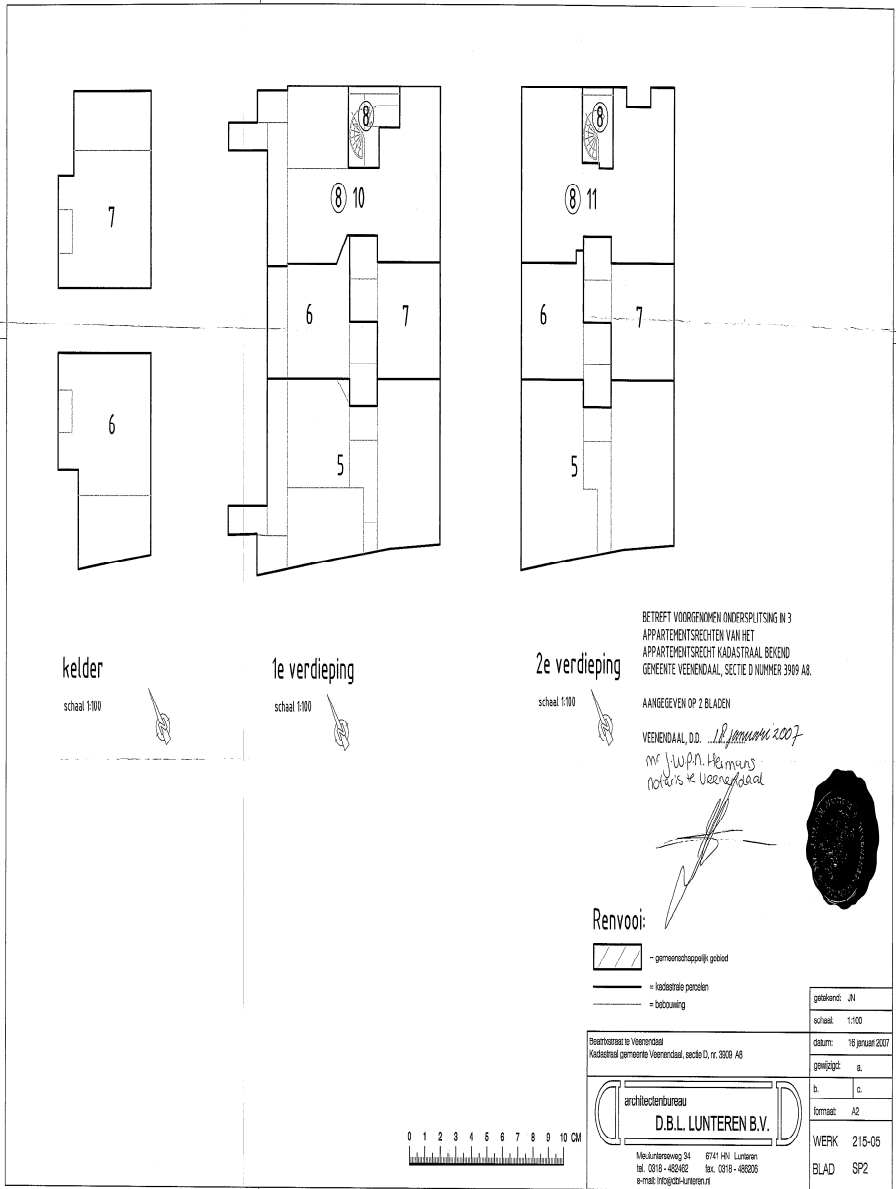
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 30-01-2007 om 11:08 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51567 nummer 77.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00C840A783D66C34D384469E91715A3692 toebehoort aan Oude Luttikhuis Johannes Henricus Louis.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070130000004.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.





Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de in de ondersplitsing betrokken recht de complexaanduiding blijft:
Veenendaal D 3909 A

dat deze tekening, na vaststelling van de complexaanduiding in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer:
2007013000004

d.d. 30-01-2007
de Hoofdbewaarder,
mr. W. Louwman

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46632.pdf

RSC / 20243003

AKTE VASTSTELLING BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Hypotheekveiling van een tot woning bestemde onroerende zaak, overeenkomstig artikel 524a Rv

Beatrixstraat 15 te 3901 DC Veenendaal

Vandaag, zeven februari tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

de heer mr. Robbert Jan Pouwel Schutte, geboren te Ede op twintig december negentienhonderdvierennegentig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van enzovoorts,

hierna te noemen: "Verkoper" en/of "Schuldeiser".

VOLMACHT

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

VASTSTELLING VOORWAARDEN OPENBARE VERKOOP (overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek)

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, Notaris, verzocht om over te gaan tot het **vaststellen van de Bijzondere Veilingvoorwaarden** betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") van het hierna te omschrijven Registergoed. Deze voorwaarden worden door Verkoper voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de openbare verkoop (Veiling) als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, Notaris, in overleg met Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: "Rv") vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens Verkoper. Deze voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna ook te noemen: **Website**.

INHOUD AKTE

Deze akte bevat de navolgende hoofdstukken:

- I. Algemene informatie inzake de Veiling;
- II. Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017
- III. Informatie over het te veilen Registergoed;
- IV. Financiële informatie (veilingkosten);
- V. Openbare executoriale verkoop (Veiling);
- VI. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop);
- VII. Internetveilen;
- VIII. Slotbepalingen.

De hiervoor genoemde hoofdstukken zijn vooraf aangegeven door een kop, het hoofdstuk is onderverdeeld in artikelen.

KOPER

In deze akte wordt met **Koper** bedoeld:

- a. een Koper op de Veiling als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW en nader omschreven in hoofdstuk V. van deze akte;
- b. een Koper op grond van een Onderhandse koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW en nader omschreven in hoofdstuk VI. van deze akte.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart in verband hiermee het navolgende:

I. ALGEMENE INFORMATIE INZAKE DE VEILING

Artikel 1

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De openbare executoriale verkoop van het hierna te omschrijven Registergoed geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op dinsdag elf maart tweeduizend vijftientig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem, of zijn waarnemer of diens associé.

Artikel 2

Registergoed

De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met verdere aan- en toebehoren op de eerste verdieping met aparte entree casu quo ingang op de begane grond, gelegen te 3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15, **kadastraal bekend** gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 10, uitmakende het éénduizend vierhonderdvijftientig/tweeduizend negenhonderdvijftientigste (1425/2.925^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de etage-woning, omvattende kamers met toebehoren op de eerste en tweede etage, trappenhuis, parterre hal met afzonderlijke voordeur, berging op de begane grond, de buitentrap van het balkon aan de achterzijde naar de begane grond, alsmede erf en tuin, plaatselijk bekend 3901 DC Veenendaal, Beatrixstraat 15, ten tijde van de (onder)splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 8, uitmakende het driehonderdvijfentertig/éénduizend driehonderdvijftiende (335/1.315^{de}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een appartementengebouw met vier woonappartementen, garage, pakhuis en schuren, staande en geleden te Veenendaal aan de Beatrixstraat nummers 9, 11, 13 en 15 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie D nummer 3906, groot negen are en elf centiare (9 a 11 ca);
- b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het

erf en de tuin, met de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend nabij de Beatrixstraat te Veenendaal, **kadastraal bekend** gemeente Veenendaal, sectie D, complexaanduiding 3909, appartementsindex 12, uitmakende het vijfenzeventig/tweeduizend negenhonderdvijfentwintigste (75/2.925^{ste}) onverdeeld aandeel in de hiervoor genoemde gemeenschap,

hierna tezamen ook te noemen: "Registergoed", daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW.

Blijkens het kadastraal bericht object van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers geldt ten aanzien van het Registergoed dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 3

Gerechtigde

Het Registergoed behoort toe aan:

enzovoorts,

hierna ook te noemen: "Gerechtigde".

Artikel 4

Verkrijging door Gerechtigde

Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72254 nummer 13 van het afschrift van een akte van levering op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mr. R. Ottens, destijds notaris te Veenendaal, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 5

Geen surseance van betaling, geen faillissement

De Gerechtigde verkeert per zes februari tweeduizend vijftientwintig niet in staat van faillissement en hem is geen surséance van betaling verleend.

Artikel 6

Hypotheek- en pandrecht, schuldverhouding

- A. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 deel 72903 nummer 14, van het afschrift van een akte, hierna ook te noemen: "Hypotheekakte, op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien verleden voor mr. R. Ottens, destijds notaris te Veenendaal, is ten behoeve van de Verkoper het recht van hypotheek gevestigd op het hiervoor omschreven Registergoed en zijn ten behoeve van Verkoper de in de hypotheekakte omschreven pandrechten gevestigd op de in de Hypotheekakte omschreven goederen, waaronder begrepen de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 BW. Het in de vorige zin bedoelde recht van hypotheek wordt hierna aangeduid met: "recht van hypotheek" en de in de vorige zin bedoelde pandrechten worden hierna aangeduid met: "pandrechten".
- B. Het recht van hypotheek en de pandrechten strekken tot zekerheid voor de

voldoening van hetgeen de in de Hypotheekakte vermelde persoon - hierna te noemen: "Schuldenaar"- aan Verkoper verschuldigd is, zoals in de Hypotheekakte omschreven.

- C. Voormeld recht van hypotheek werd gevestigd tot een bedrag van enzovoorts.
- D. Het bestaan van het recht van hypotheek laat onverlet dat Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het verschuldigde.
- E. Verkoper heeft aan mij, Notaris, meegedeeld dat Verkoper het hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat dit recht niet op enige andere wijze teniet is gegaan.
- F. Krachtens het bepaalde in de hypotheekakte -al dan niet in combinatie met de op het hypotheekrecht van toepassing verklaarde algemene voorwaarden- strekt de door Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

Artikel 7

Algemene voorwaarden Verkoper

Naast het bepaalde in de in artikel 6 onder A. bedoelde Hypotheekakte, zijn op het recht van hypotheek onder meer van toepassing de door Verkoper vastgestelde Algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in die Hypotheekakte.

Artikel 8

Rangorde hypotheek

Voormeld hypotheek- en pandrecht is eerste in rang.

Artikel 9

Recht tot executoriale verkoop

Als gevolg van:

- niet-nakoming van de (betalings)verplichtingen door de Schuldenaar jegens de Schuldeiser ondanks de nodige aanmaningen van de Schuldeiser;
- tweemaal een op het Registergoed gelegd executoriaal beslag (ingeschreven in voormelde openbare registers respectievelijk op eenentwintig maart tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3 deel 86946 nummer 35 en op acht juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3 deel 87519 nummer 10),

heeft Verkoper conform de bepalingen in de Algemene Voorwaarden de totale door voormelde hypotheek en pand gedekte vordering opgeëist.

Van deze opeising blijkt uit een brief van Verkoper aan Schuldenaar welke aan deze akte is gehecht (biilage 2). Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door Schuldenaar aan Verkoper.

Artikel 10

Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor het recht van hypotheek en de pandrechten tot zekerheid strekken.

Door het ingetreden verzuim is Verkoper bevoegd gebruik te maken van de

haar als hypotheekhouder toekomende en in artikel 3:268 BW omschreven bevoegdheid tot executoriale verkoop van het Registergoed alsmede van de hiervoor bedoelde roerende zaken.

Artikel 11

Aanzeggingen door middel van exploit

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Rv en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan de in artikel 544 Rv bedoelde belanghebbenden, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor vermelde verpande roerende zaken. In de aanzegging is tevens vermeld te wiens overstaan deze openbare verkoop zal geschieden, de datum, tijdstip en locatie van de verkoop alsmede het bedrag waarvoor de Schuldeiser uit hoofde van zijn recht tot executie wil overgaan met vermelding van de tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 12

Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen

Het Registergoed is voorts bezwaard met de navolgende beslagen: enzovoorts.

Artikel 13

Uitoefening recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Gerechtigde/de Schuldenaar, ook als de koop en/of de Levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan Verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

Artikel 14

Zorgplicht Verkoper

Verkoper verklaart dat hij heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 7:128a BW. Verkoper verklaart niet eerder tot aanzegging van deze executoriale verkoop te zijn overgegaan dan nadat ten minste twee (2) maanden zijn verstreken na het tijdstip waarop de vordering opeisbaar is geworden en Verkoper de Schuldenaar persoonlijk heeft uitgenodigd om in overleg te treden over diens betalingsachterstand, tenzij in redelijkheid niet van Verkoper kan worden gevergd dat hij voormelde termijn in acht neemt of de Schuldenaar persoonlijk benadert om te overleggen.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 15

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), in deze akte te noemen: **AVVE**, voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017. Deze AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een

afschrift van deze akte is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Begrippen/definities

De in de AVVE genoemde begrippen, welke zijn aangeduid met een hoofdletter, worden ook in deze akte met een hoofdletter aangeduid.

Errata

In aanvulling van de AVVE geldt het navolgende:

Aan artikel 15 lid 3 AVVE worden toegevoegd leden 4 en 5, luidende:

- "4. *Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat 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 Koper wordt verwacht dat Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper en/of de Notaris.*
5. *Indien Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan Koper, dan wordt geacht dat Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan 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 Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering."*

III. INFORMATIE OVER HET TE VEILEN REGISTERGOED

Artikel 16

Feitelijke informatie over het Registergoed

Milieu

Voor zover hierna niet uitdrukkelijk anders is vermeld, is het Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Energielabel

Verkoper beschikt niet over een Energielabel. De Gerechtigde van de woning is hiervoor verantwoordelijk. Verkoper heeft de Gerechtigde op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de executerend Notaris voor alle hieruit voortvloeiende gevolgen. Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een Energielabel wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf melding dient te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Verwarmingsinstallatie

Verkoper verklaart niet bekend te zijn met de eigendomssituatie van de centrale verwarmingsketel(s), boiler(s) en/of geiser(s).

Artikel 17

Feitelijke informatie over het Registergoed

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan: "Centrum" van de gemeente Veenendaal. De bestemming van het Registergoed is: "Wonen".

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is opgenomen op de Website en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente.

Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement van de ondersplitsing is: "*woonruimte en/of als parkeerplaats*". Het toegestane gebruik van de gemeenschap, zijnde het hiervoor genoemde appartementsrecht met appartementsindex 8, is volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement van de hoofdsplitsing: "*woning voor privé-doeleinden*".

Artikel 17.A

Appartementensplitsing

1. De hiervoor omschreven (hoofd) gemeenschap is ontstaan door de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Amersfoort op zeventwintig november negentienhonderdtweeënzestig in deel 1334 nummer 36, van het afschrift van een akte van splitsing op tweeëntwintig november negentienhonderdtweeënzestig verleden voor mr. Jonkheer S.O. de Casembroot, destijds notaris te Arnhem. Voornoemde splitsing is vervolgens gewijzigd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Utrecht op achtentwintig februari tweeduizend vijf, in deel 13265 nummer 45, van het afschrift van een akte van wijziging splitsing op vierentwintig februari tweeduizend vijf verleden voor mr. R. Ottens, destijds notaris te Veenendaal. Op de hiervoor omschreven (hoofd) gemeenschap is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij voornoemde akte van wijziging splitsing (deel 13265 nummer 45).
Bij gemelde akte is tevens opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15", gevestigd te Veenendaal. Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30281918.
2. Het appartementsrecht met indexnummer 8, zoals ontstaan door voornoemde akte van wijziging splitsing (deel 13265 nummer 45), is ondergesplitst in appartementsrechten door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op dertig januari tweeduizend zeven, in deel 51567 nummer 77, van het afschrift van een akte van ondersplitsing in appartementsrechten op dertig januari tweeduizend zeven verleden voor mr. J.H.L. Oude Luttikhuis, destijds notaris te Veenendaal.
3. Bij voornoemde akte van ondersplitsing (deel 51567 nummer 77) is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15", gevestigd te Veenendaal en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. Het is

Koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van deze vereniging. Voor zover aan Verkoper bekend is deze vereniging niet ingeschreven in de Kamer van Koophandel en niet actief (geweest).

De Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15 en de Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15, hierna tezamen te noemen: "vereniging van eigenaars".

4. Koper verbindt zich tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
5. Artikel 5:122 lid 3 BW bepaalt dat Koper tezamen met de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende- of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.
6. In de Levering is mede begrepen het aandeel van Gerechtigde in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van nihil, waarvan lijkt uit de hierna bedoelde verklaring.

VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15 afgegeven:

- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW waarin staat wat de Gerechtigde tot op vandaag aan de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15 is verschuldigd.
- De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15.
- Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt (**bijlage 3**).

Verkoper verklaart dat voor zover bekend de Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15 niet actief is en geen bestuur heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15 en dat er geen reservefonds bestaat. Daarom is er geen verklaring van het bestuur van deze vereniging als bedoeld in artikel 5:122 BW. Koper zal zorg moeten dragen voor het inschrijven van de Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw Beatrixstraat 9-15 in de Kamer van Koophandel.

Toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht

Verrekening (achterstallige financiële bijdrage vereniging van eigenaars

De aan deze akte gehechte verklaring(en), door of namens het bestuur van de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15 afgegeven, bevat een opgave van de hiervoor bedoelde bijdragen. Deze verschuldigde bijdragen worden middels de afrekening van de Notaris in rekening gebracht bij:

- a. Gerechtigde, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert waaruit de totale opgave als hiervoor bedoeld kan worden voldaan;
- b. Koper, indien de verkoopopbrengst lager is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten geen bedrag voor Gerechtigde resteert;
- c. Gerechtigde en Koper, indien de verkoopopbrengst hoger is dan de totale hypotheekschuld en er na aftrek van kosten nog een bedrag voor Gerechtigde resteert, welk bedrag echter niet voldoende is om de opgave als hiervoor bedoeld geheel kan worden voldaan, waarna het restant van de hiervoor bedoelde opgave door Koper dient te worden voldaan.

Voor zover bekend is door de betreffende vereniging van eigenaars is geen huishoudelijk reglement vastgesteld.

Artikel 18

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt vermeld dat er geen aantekeningen in de Basisregistratie kadaster staan vermeld.
- B. Het vorenstaande laat onverlet dat er nog andere publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in de openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie dan wel zijn ingeschreven als vorenbedoeld maar (nog) niet zijn verwerkt in de Basisregistratie kadaster.
- C. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- D. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper.
- E. Koper aanvaardt deze beperking(en) door een Bod uit te brengen. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Artikel 19

Onderzoeksplicht Koper

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15 lid 1 AVVE wordt door Verkoper het volgende verklaard:

1. Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in gemeld artikel 15 lid 1 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris.
2. Koper aanvaardt niet alleen de in deze bijzondere voorwaarden vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of

kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de Bijzondere Veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Het Registergoed wordt -indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen- verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Koper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden. Dit betekent dat alleen indien daadwerkelijk sprake is van beperkte rechten en of kwalitatieve verplichtingen deze van rechtswege overgaan op Koper en/of diens rechtsopvolgers. Niet op Koper en diens rechtsopvolgers gaan over (en deze worden dan ook uitdrukkelijk niet aan Koper opgelegd) de obligatoire verplichtingen, boete en kettingbedingen en evenmin de met het etiket van kwalitatieve verplichting voorziene bedingen in de voorafgaande titels van eigendom, die in feite tot actief handelen van Koper en/of diens rechtsopvolgers nopen. Evenmin gaan over op Koper en/of diens rechtsopvolgers niet toegelaten kwalitatieve verplichtingen, welke feitelijk inhouden een verbod om te vervreemden en/of te bezwaren.

Artikel 20

Bestaande erfdiensbaarheden en / of bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen **wordt slechts verwezen naar** de hierna te noemen akte(n) van levering. Gezien het hiervoor in artikel 19 bepaalde wordt op geen enkele manier aan Koper opgelegd de verplichting tot nakoming van de hierna gemelde regelingen. Goederenrechtelijke bepalingen kunnen niet worden doorbroken en gaan van rechtswege over. Bepalingen die deze goederenrechtelijke werking ontberen worden derhalve doorbroken. In verband hiermee wordt –voor zover nog van toepassing– uitdrukkelijk verwezen naar voormelde aankomsttitel (deel 72254 nummer 13), woordelijk luidende:

"Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

na te melden akte van wijziging splitsing op vierentwintig februari tweeduizend vijf verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers te Utrecht op achtentwintig februari daarna in register Hypotheken 4,

deel 13265, nummer 45, waarin blijkens voormelde akte(n) van de voorgaande verkrijging onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

De eigenaar van het appartementsrecht met index 6 is verplicht te dulden - indien de reguliere ophaaldienst van klike's haar ophaaldag heeft - dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 5 zijn klike op deze ophaaldag naar het ophaalpunt brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met index 6.

De eigenaar van het appartementsrecht met index 7 is verplicht te dulden - indien

de reguliere ophaaldienst van klico's haar ophaaldag heeft - dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 8 zijn klico op deze ophaaldag naar het ophaalpunt brengt door te gaan over het terrein van de eigenaar van het appartementsrecht met index 7."

Oplegging verplichtingen

Voor zover in de geciteerde bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper moet opleggen, wordt geacht dat Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de Veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor Koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor Koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 21

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte (door Gerechtigde)

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Gerechtigde.

Volgens een bericht van de gemeente Veenendaal, de dato zevenentwintig november tweeduizend vierentwintig, staan er geen andere personen ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de Gerechtigde.

Huurbeding

De Hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Voor zover nodig heeft Verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de Gerechtigde en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, kan Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Rv is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan Koper de Gerechtigde en de zijnen na de Levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van Koper. Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van Koper

tot ontruiming.

Artikel 22

Bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding

Woonruimte, huurbeding wordt niet ingeroepen (artikel 3:264 lid 1 BW)

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van de eventuele huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen invoeren, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft via de Website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

IV. FINANCIËLE INFORMATIE (VEILINGKOSTEN)

Artikel 23

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524a Rv

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Rv juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, één en ander te verhogen met de over deze bedragen verschuldigde omzetbelasting, indien van toepassing.

De kosten, waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder e. bedoeld zijn de eventuele achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 BW.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van Koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van Koper.

Artikel 24

Betaling Koopprijs

- a. De Koopprijs moet, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 AVVE, worden voldaan uiterlijk zes (6) weken na de Gunning.
- b. De reeds betaalde bedragen, op grond van artikel 12 lid 1 AVVE, worden met de Koopprijs verrekend.
- c. Indien er hypotheken van een ander dan Verkoper op het Registergoed rusten

of er Schuldeisers die op het Registergoed of op de Koopprijs beslag hebben gelegd of hun vordering ontfen aan artikel 3:264 lid 7 BW, of in het geval door de executie een beperkt recht op het Registergoed vervalt of een recht van een huurder of pachter verloren gaat, dan geldt een door Koper onder de noemer "Koopprijs" gedane betaling vóórdat de in artikel 3:270 BW bedoelde verklaring met daarop gesteld de aantekening van de voorzieningenrechter aan de Notaris is overgelegd, als betaling van een "waarborgsom", totdat deze door de voorzieningenrechter goedgekeurde verklaring aan mij, Notaris, is overlegd.

Artikel 25

Belastingen

Voor zover aan Verkoper bekend is ter zake van de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer (Koopprijs) vermeerderd met de zogenaamde onraadselden.

Artikel 26

Zakelijke lasten

Verrekening zakelijke lasten

- a. Verrekening van voormelde zakelijke lasten voor het thans lopende kalenderjaar vindt niet plaats door middel van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.
- b. Alle eigenaarslasten zijn met ingang van de datum van Levering voor rekening van Koper.

Artikel 27

Kostenopgaaf op Website

Aan Koper wordt, voorafgaand aan de Veiling, naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht. Deze kostenopgaaf wordt geplaatst op de Website en wordt, indien nodig, geactualiseerd met nieuw verkregen informatie.

V. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De navolgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op deze Veiling.

Artikel 28

Wijze van veilen

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Artikel 29

Bieden

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

Artikel 30

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in

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

Artikel 31

Inzetpremie

- a. De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt **één procent (1%)** van de Inzet som. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
- b. De Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Uitbetaling vindt niet eerder plaats dan na betaling van de volledige Koopprijs en kosten.
- c. De Inzetpremie komt ten laste van Verkoper.
- d. Als door Verkoper niet wordt gegund, is er geen Inzetpremie verschuldigd.

Artikel 32

Legitimatie

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Artikel 33

Gegoeedheid

Financiële gegoeedheid vóór of tijdens de Veiling

De gegoeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 34

Recht van beraad

Schuldeiser maakt, tenzij hij blijktens het proces-verbaal van de Veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Termijn van het recht van beraad

In afwijking van het in artikel 8 AVVE bepaalde eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de Afslag om zeventien (17.00) uur of zoveel eerder als Verkoper mocht hebben gegund.

Artikel 35

Gunning

De Verkoper heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het al dan niet gunnen te beraden, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van de AVVE, met dien verstande dat de termijn van beraad eindigt op de **zesde** werkdag volgende op de Afslag of zoveel eerder als de Verkoper al dan niet mocht hebben gegund.

Het Registergoed is aan Koper gegund terstond na de mededeling van Verkoper aan

de Notaris dat laatstgenoemde het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper tot stand komt. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.

Artikel 36

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

VI. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

Artikel 37

Inleiding

De volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door Verkoper, de Gerechtigde of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna ook te noemen: "Beslaglegger"). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger en Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 38

Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

Artikel 39

Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de Gerechtigde of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

Artikel 40

Waarborgsom

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

Artikel 41

Verzoekschriftprocedure

- a. In het belang van de Gerechtigde en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de in Artikel 39 bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden. Het staat partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Artikel 42

Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Rv juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de datum van de beschikking van de Rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

VII. INTERNETVEILEN

Artikel 43

Voorwaarden in verband met Internetveilen

Het bieden tijdens de openbare verkoop vindt -mede op grond van het bepaalde in artikel 519 lid 2 Rv- tevens plaats via internet op de Website:

www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. Handleiding:
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. Notaris:
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. Openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. Registratie:

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. Registratienotaris:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. 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.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die

Deelnemer vóór de Gunning:

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

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermeld(e)n waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

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

VIII.SLOTBEPALINGEN

Artikel 44

Exoneratie

1. Exoneratie ten aanzien van inhoud akte
Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie, welke in deze akte is verwerkt.
2. Exoneratie ten aanzien van object

Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden. Indien het Registergoed na de onvoorwaardelijke Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit -ongeacht de oorzaak- niet aan Verkoper worden tegengeworpen. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed. De gevolgen in geval van gebreken bij aflevering van het Registergoed die niet zijn het gevolg van een toerekenbare tekortkoming van Verkoper, zijn volledig voor rekening van Koper.

Artikel 45

Bijlagen

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende bijlagen:

1. de volmacht van Verkoper;
2. opeisingsbrief Verkoper;
3. de verklaring van de Vereniging van eigenaars gebouw Beatrixstraat 9-15.

Artikel 46

Woonplaatskeuze

Verkoper kiest woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijfenveertig minuten

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46632_Kosten koper.pdf

Kostenoverzicht koper

Onderpand: Beatrixstraat 15 te Veenendaal / dossiernummer: 20243003

versiedatum: 7-2-2025

Datum veiling: 11-3-2025

Veilingkosten

honorarium	€ 4.794,75
recherchekosten Kadaster	€ 108,90
Inschrijfkosten Kadaster kwijting (onbelast)	€ 181,00
Inschrijfkosten Kadaster zuivering (onbelast)	€ 30,20
Totale kosten	€ 5.114,85

Kosten VvE (conform bericht VvE) pm

Kosten ontruiming na veiling (geschat bedrag) € 5.000,00 (*)

Kosten akte de command € 484,00 (*)

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

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

(*) indien van toepassing

LET OP: De kosten met betrekking tot deze veiling betreffen een schatting.

Er dient rekening te worden gehouden met de juiste bedragen van de (eventuele)

p.m.-posten. Verscheidene facturen kunnen nog niet definitief zijn, dan wel

ontvangen. De kosten zijn inclusief 21% btw.

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