

Molenstraat 305, 9402JR ASSEN (42968)



Portiekwoning



Beschrijving

- I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding 3310-A, appartementsindex 9, omvattende:
- a. het zeventien/achthonderd zeventigste (17/870) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met toebehoren, staande en gelegen te Assen aan de Mensingestraat 2 tot en met 42 (even) en de Molenstraat 275 tot en met 315 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T nummer 2018 groot éénenveertig are (41a) dertien centiare (13ca); en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Molenstraat 305 te 9402 JR Assen, alsmede
- II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding 3310-A, appartementsindex 60, omvattende:
- a. het één/achthonderd zeventigste (1/870) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder sub I omschreven gemeenschap; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre met verder toebehoren, plaatselijk bekend Molenstraat (ongenummerd) te Assen.



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Noord woensdag 13 juni 2018
Inzet	woensdag 13 juni 2018 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 13 juni 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Veldkamp Elzinga Koster Notarissen Meint Veningastraat 121 9601 KE HOOGEZAND T: 0598 39 98 80 F: 0598 39 19 56 E: secretariaat@veldkampnotarissen.nl
	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	dhr. M.J.J. Bolt

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding 3310-A, appartementsindexen 9 en 10

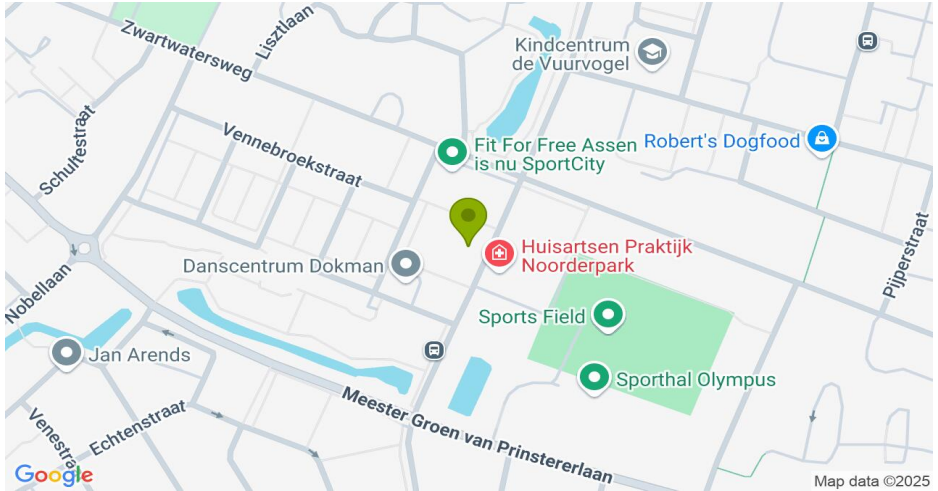
Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling	€ 6.302,00 (per 18-05-2018 om 13:50 uur)
--------------------------	--

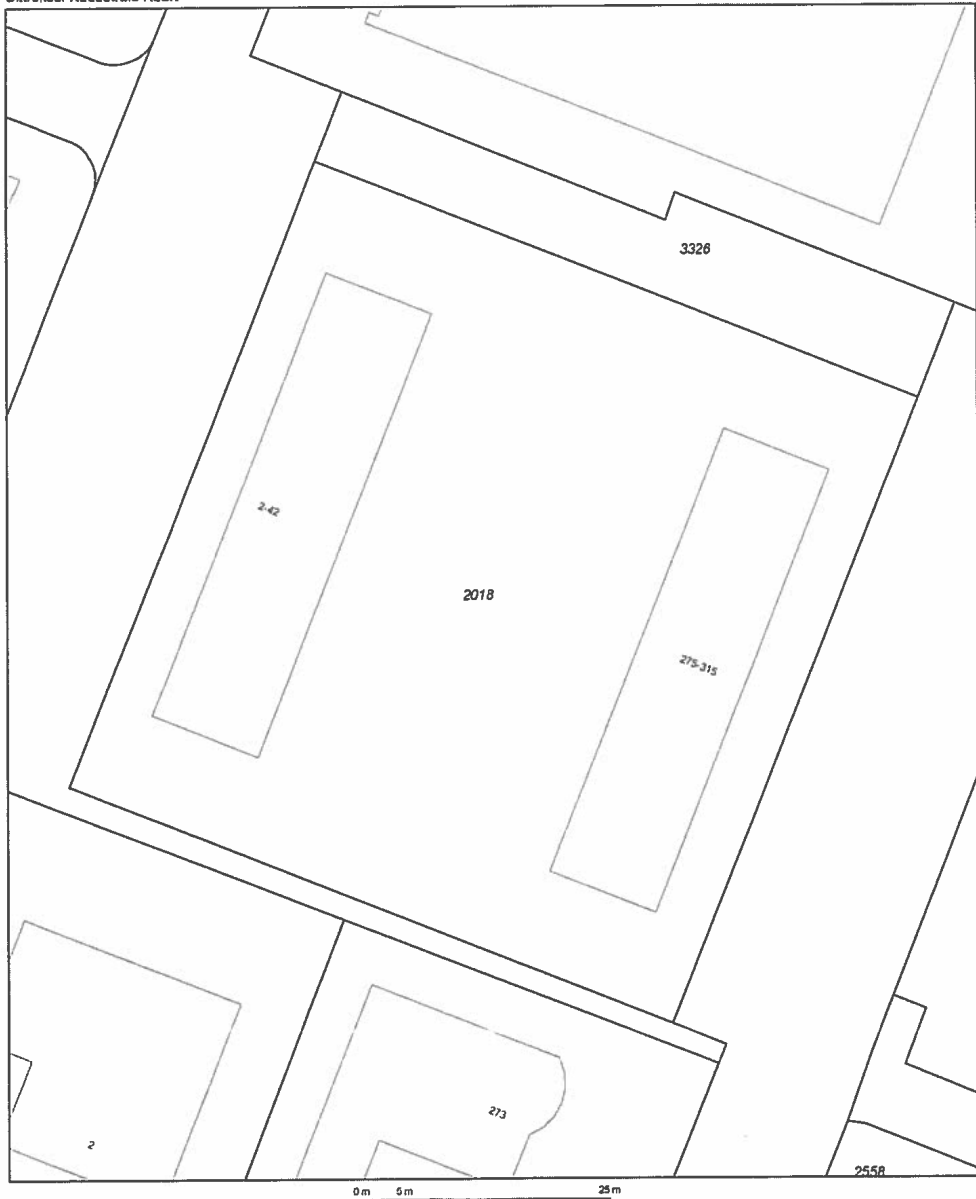
Bijzonderheden

In 2017 heeft de VvE een energie bespaarlening afgesloten. Het aandeel in de schuld over 2017 bedraagt per 01/01/2017 € 0,00 en per 31/12/2017 € 5.261,89.
Het aandeel in de betaalde rente over 2017 bedraagt per 01/01/2017 € 0,00 en per 31/12/2017 € 33,39.



Kadastrale kaart

42968-kadastralekaart9402Molenstraat.pdf



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eenduidend uittreksel, Apeldoorn, 16 maart 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ASSEN

T

2018

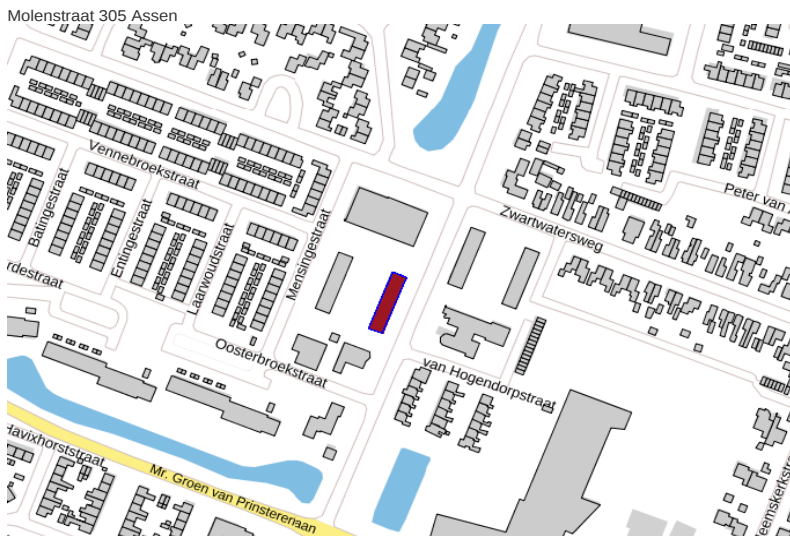
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

42968_BAG.pdf



Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)



Pand	
ID	0106100000000911
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1965
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-09-1964
Documentdatum	11-09-1964
Documentnummer	1964-393
Mutatiedatum	06-11-2009
Verblijfsobject	
ID	0106010000019117
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	61 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	11-09-1964

Documentdatum 11-09-1964
Documentnummer 1964-393
Mutatiedatum 06-11-2009
Gerelateerd hoofdadres 0106200000019117
Gerelateerd pand 0106100000000911
Locatie x:233566.000, y:558346.000

Nummeraanduiding

ID 0106200000019117
Postcode 9402JR
Huisnummer 305
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 24-09-2009
Documentdatum 14-09-2009
Documentnummer 2009-BB01570
Mutatiedatum 06-11-2009
Gerelateerde openbareruimte 0106300000013700

Openbare Ruimte

ID 0106300000013700
Naam Molenstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 29-04-1992
Documentdatum 29-04-1992
Documentnummer 92041714
Mutatiedatum 06-11-2009
Gerelateerde woonplaats 2391

Woonplaats

ID 2391
Naam Assen
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
In onderzoek Nee
Begindatum 16-02-2009
Documentdatum 16-02-2009
Documentnummer BB00307
Mutatiedatum 06-11-2009

Bronhouder

ID 0106
Naam Assen

Bijlage

42968_Huishoudelijk Reglement.pdf



Huishoudelijk Reglement

Vastgesteld op de Algemene Ledenvergadering van 23 maart 2016



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

HET HUISHOUDELIJKE REGLEMENT

Algemeen	2
Artikel 1.....	2
Bestuur	
Artikel 2.....	3
Algemene vergadering	
Artikel 3	3
Financieel	
Artikel 4.....	4
Het gebouw	
Artikel 5	4
Gemeenschappelijke gedeelten/zaken	
Artikel 6	6
Privé ruimten	
Artikel 7.....	6
Algemene gedragsregels	
Artikel 8.....	7
Index	8



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoner en gebruikers van het appartementengebouw Mensingestraat/Molenstraat te Assen.

U bent mede-eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Mensingestraat/Molenstraat te Assen en als mede-eigenaar lid van de vereniging van eigenaars Mensingestraat/Molenstraat.

Dit brengt met zich mee dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw.

Waar wordt gesproken van 'eigenaren' worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Waar wordt gesproken over 'bestuur' wordt bedoeld het bestuur van de vereniging van eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen.

Waar wordt gesproken over 'zijn' dient te worden gelezen 'zijn of haar'. Daar waar wordt gesproken over 'hij' dient te worden gelezen 'hij of zij'.

De vereniging draagt de naam "Vereniging van eigenaars Molenstraat 275/315, Mensingestraat 2/42", zetelt te Assen en is opgericht op 27 juli 1976.

De statuten zijn vastgelegd en opgenomen in een notariële akte, de inhoud van dit huishoudelijk reglement is hiermee in overeenstemming, waarbij tevens het basis reglement van de Koninklijke Notariële Broederschap, uitgave februari 1973 van toepassing is.

Artikel 1

- a. Het doel van het huishoudelijk reglement is het vaststellen van regels betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, het gebruik van privé gedeelten, de orde van de vergadering, de instructie aan het bestuur en al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, voor zover dit niet reeds in de akte en het model reglement is geregeld.
- b. Bij aankoop van het appartement ontvangt de eigenaar een exemplaar van het Reglement van Splitsing en het huishoudelijk reglement. Indien het appartement aan een ander in gebruik gegeven wordt, is de eigenaar verplicht het Reglement van Splitsing en het huishoudelijk reglement aan de gebruiker te overhandigen, waarbij de gebruiker hieraan is gehouden.
- c. De in het huishoudelijk reglement opgenomen bepalingen zijn van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met de wet, met het bepaalde in het modelreglement of met het bepaalde in de akte.
- d. In de gevallen waarin noch het huishoudelijk reglement, noch het modelreglement, de akte of de wet voorziet is het bestuur gerechtigd een voorlopige beslissing te nemen, welke al dan niet kan worden bekrachtigd in de vergadering.
- e. Het huishoudelijk reglement kan slechts in een jaarvergadering worden herzien of uitgebreid. Voorstellen hieromtrent dienen tenminste 14 dagen voor de betreffende vergadering bij de administrateur te zijn ingediend.
In alle gevallen, waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur.



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Bestuur

Artikel 2

- a. Het bestuur bestaat uit de voorzitter, secretaris en algemene bestuursleden.
- b. Het bestuur bestaat minimaal uit twee leden, maximaal uit zes leden. Het bestuur heeft bij voorkeur een samenstelling van een evenredige vertegenwoordiging uit beide flats, waarbij zij zelf een voorzitter kiest. Ieder bestuurslid heeft een stem. Het bestuur vergadert periodiek, waarbij de agenda afhangt van de te behandelen zaken. Bij staking van stemmen onthoudt de voorzitter zich van stemming.
- c. De administrateur wordt benoemd door de vergadering en ontvangt voor zijn werkzaamheden, als zodanig, een vergoeding. De vergoeding wordt jaarlijks in de begroting opgenomen en zodoende ter goedkeuring aan de vereniging voorgelegd. De administrateur regelt tevens zaken, waarvan de kosten zijn opgenomen in de begroting. De hoogte van de vergoeding wordt door het bestuur bepaald.
- d. Het bestuur is bevoegd voor bepaalde zaken een beheerder of klusjesman aan te stellen die niet lid is van het bestuur.
- e. Het bestuur is bevoegd zich door deskundigen, of andere personen te laten bijstaan, en kan deze voor gedurende langere tijd bij de algemene vergadering en de vergadering van het bestuur betrekken.
- f. Voor zover in verband met bijzondere 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 voor het aangaan van verbintenissen die gemoeid gaan met bedragen boven de € 1.000,00 toestemming nodig is van de vergadering.

Algemene vergadering

Artikel 3

- a. Algemene ledenvergaderingen worden zo vaak gehouden als de administrateur en/of de voorzitter nodig achten.
- b. Als tenminste tien eigenaren/leden een verzoek indienen om een vergadering te houden zal het bestuur een algemene ledenvergadering houden.
- c. Als er voor de bepaalde actie minder dan de helft van de stemmen kan worden uitgebracht zal de vergadering worden gesloten en na overleg met de aanwezigen, na stemming met een uitkomst van volstrekte meerderheid een nieuwe vergadering worden uitgeroepen. Een tweede vergadering wordt niet uitgeroepen als er besluiten genomen moeten worden aangaande wijziging/aanvulling van het huishoudelijk reglement. In deze tweede vergadering zal over aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
- d. Tijdens de algemene ledenvergadering worden er notulen geschreven. Deze notulen dienen binnen één maand na de algemene ledenvergadering aan de leden te worden uitgereikt.



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Financieel

Artikel 4

- a. De maandelijkse bijdrage, bestaande uit de servicekosten en de bijdrage voor het reservefonds, dienen maandelijks te worden voldaan en wel voor de tiende van de maand, waarop de betaling betrekking heeft, door bijschrijving op de rekening van de vereniging. Indien de eigenaar/bewoner in gebreke blijft, zal hij onverminderd de inningkosten, een wettelijke rente zijn verschuldigd.
Het bestuur is gemachtigd om alle stappen te ondernemen, het instellen van rechtsvordering inbegrepen, tot inning van de gelden bedoeld voor kosten zoals hierboven omschreven. De daaraan verbonden extra kosten komen voor rekening van diegene die in gebreke blijft.
- b. De kascontrole wordt uitgevoerd door een kascontrolecommissie, welke bestaat uit twee leden die jaarlijks door de vergadering benoemd worden. De kascontrolecommissie brengt verslag uit aan de vergadering. Jaarlijks treedt een van de leden af.
- c. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen de overschotten betrekking hebben op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar in het reservefonds worden gestort, eventueel tekort van de servicekosten kan daarvan worden aangezuiverd.
- d. De hoogte van de maandelijkse bijdrage aan servicekosten en de bijdrage voor het reservefonds, wordt jaarlijks door de algemene ledenvergadering vastgesteld.
- e. Indien een eigenaar niet binnen 8 dagen na verloop van hetgeen vermeld in Artikel 18, punt 6, van het Reglement van Splitsing genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke rente verschuldigd, verhoogd met kosten van minimaal € 25,00.

Het gebouw

Artikel 5

- a. Voor het betreden van het dak of de kruipruimtes onder de vloer is de toestemming van een bestuurslid nodig. In geval van nood kan de toestemming achteraf gegeven worden.
- b. De voor, naast en achter de 5-kamerappartementen gelegen terrein gedeelten mogen door de gebruiker/eigenaar van deze bedoelde appartementen en na toestemming van het bestuur benut worden als tuin en als zodanig aangelegd worden.
De gebruiker/eigenaar verplicht zich in dit gedeelte alsdan naar behoren te onderhouden, waarbij onverlet blijft dat alle medebewoners van het flatgebouw het recht van medegebruik blijven behouden. In geval van onvoldoende onderhoud kan de vergadering besluiten bedoelde terrein gedeelten weer bij de gemeenschappelijke terrein gedeelten aan te trekken, waarbij eventuele kosten van herinrichting voor rekening zijn van de laatste gebruiker. Indien bij vervreemding of andere verandering van gebruiker deze afziet van gebruik van genoemd terrein gedeelte dient de voorganger genoemd terrein gedeelte wederom in te richten als gemeenschappelijk terrein deel, een en ander in overleg en ter goedkeuring van het bestuur.



Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

In het geval dat een eigenaar/gebruiker in gebreke blijft zal bij de vereniging de inrichting op kosten van de laatste eigenaar/gebruiker laten verrichten.

- c. Het is niet toegestaan op het balkon op zichtbare wijze hokken, kooien en dergelijke aan te brengen dan wel te plaatsen. Het is niet toegestaan andere uitstekende voorwerpen aan de muren te monteren van het appartement. Het is niet toegestaan bloembakken, voerbakken en vogelhuisjes enz. aan de buitenzijde van het hekwerk van het balkon te bevestigen.
Het plaatsen van een vlaggenstokhouder is toegestaan, op basis van de volgende instructies: de vlaggenstokhouder moet van metaal/aluminium zijn, geplaatst volgens de maatvoering in de tekening (zie bijlage). De vlaggenstokhouder dient deugdelijk en met goede schroeven en pluggen aan de muur te zijn bevestigd. Om een goede bevestiging te krijgen dienen de gaten voor de pluggen in de steen te zijn geboord en **niet** in de voeg. De VvE is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan door ondeugdelijk bevestigen van de vlaggenstokhouder dan wel schade aan de vlaggenstok/vlag en houder door storm of schade aan derden. Het voeren van vlaggen anders dan de nationale driekleur, buiten het vlaggenprotocol om is niet toegestaan.
- d. Het is niet toegestaan iets met de balkonvloeren in vaste verbinding te brengen (zoals gemetselde plantenbakken, vlonders e.d.) of constructies aan te brengen, die schade veroorzaken dan wel kunnen veroorzaken aan de balkonconstructie dan wel aan de balkonvloer. Eventuele schade zal op de verantwoordelijke worden verhaald.
- e. Om de eenheid te bewerkstelligen is de volgende kleur voor buitenzijde appartementen afgesproken:
 - de voordeur kozijnen gebroken wit RAL9001
 - de voordeuren van de appartementen dienen effen geschilderd te zijn, waarbij de kleur antraciet wordt aanbevolen, RAL7016
 - de buitenzijde van de balkons dienen te zijn geschilderd in zuiver wit, RAL9010
 - de uitzet-, ventilatieuiken donkerrood.
- f. Voor het aanbrengen van buitenzonwering is toestemming van het bestuur nodig. De kleurstelling van de zonwering moet liggen tussen wit en gebroken wit.
- g. Schotelantennes mogen alleen worden geplaatst na toestemming van het bestuur.
- h. De lucht-, ventilatiekanalen zijn uitsluitend bestemd voor luchtverversing en mogen niet voor andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld schoorsteen, gebruikt worden.
- i. Storingen aan de verwarmingsketels kunnen worden veroorzaakt, doordat anderen een verkeerde (keuze) ketel of een verkeerde aansluiting op het rookgas afvoersysteem hebben gemonteerd. De kosten voor het herstellen van de storingen zullen in voorkomend geval worden verhaald bij de veroorzaker.
- j. De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten te gedogen voor de duur van het onderhoud.
- k. Het is niet toegestaan om voor privé gebruik elektriciteit te betrekken vanuit de gemeenschappelijke ruimten.
- l. Het gebouw is verzekerd tegen uitgebreide gevaren. Hieronder zijn begrepen: brand, ontploffingsgevaar, storm en waterschade. De vereniging heeft daarnaast een glasverzekering en aansprakelijkheidsverzekering afgesloten Deze laatst genoemde verzekering is alleen van kracht voor de vereniging.



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Gemeenschappelijke gedeelten/zaken

Artikel 6

- a. Wat er tot de gemeenschappelijke gedeelten/zaken wordt bedoeld, is te lezen in het Reglement van Splitsing.
- b. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden niet gerekend: de inbandige kozijnen en deuren ter plaatse van de balkons, schuurdeuren en voordeuren van de appartementen.
- c. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden niet gerekend: technische installaties in de privé gedeelten.
- d. Als er onduidelijkheid ontstaat over of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken behoort, kan de vergadering besluiten de beslissing uit te besteden aan een onafhankelijke notaris.
- e. De buitendeuren van de gangen die leiden naar de bergingen, dienen te allen tijde gesloten te zijn.
- f. Alle bewoners dienen er zorg voor te dragen dat alle gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar te zijn.
- g. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten handelingen te verrichten die deze ruimten kunnen beschadigen of bevuilen.
- h. De wanden en/of plafonds van de hal en van het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

Privé ruimten

Artikel 7

- a. De eigenaren of gebruikers dienen overleg te plegen met het bestuur over gewenste bouwkundige en/of technische wijzigingen in het appartement en dienen in het bezit te zijn van eventuele vereiste vergunningen.
- b. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanig samenstelling te zijn dat contact geluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat na oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en/of gebruikers. De eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallatie dan wel een gas-, petroleum-, oliekachel aanleggen. De toestemming van de vereniging kan verbonden worden aan, als dan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot, ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- c. Het is niet toegestaan meer dan voor huishoudelijk gebruik noodzakelijke hoeveelheden gasflessen, brandbare of chemische stoffen in de woningen of in de berging op te slaan.
- d. Het is niet toegestaan in de vloeren van de woningen te boren, slijpen, zagen of te hakken.
- e. Huisvuil dient men in gesloten vuilniszakken te deponeren in de daarvoor bestemde container.
- f. Oud papier dient men te deponeren in de daarvoor bestemde container.



Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Algemene gedragsregels

Artikel 8

- a. Het voortbrengen van storende geluiden is niet toegestaan tussen 22.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's ochtends.
- b. Het is niet toegestaan, ook op de door de gemeente Assen gegeven ontheffingstijdstippen, vuurwerk af te steken vanaf het balkon of vanuit/in gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste € 100 voor elke overtreding.
- d. Bij langere afwezigheid moet een eigenaar/gebruiker aan een bestuurslid, zo mogelijk, zijn verblijfadres mededelen en/of daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. Te denken valt hierbij aan brand, bevrozing, lekkage, enz.
- e. Het is toegestaan om in de privé gedeelten huisdieren te houden mits deze geen overlast of ongerief veroorzaken voor andere bewoners van het appartementengebouw. Voor het houden van méér dan twee huisdieren is schriftelijke toestemming nodig van het bestuur.
- f. Het is niet toegestaan dat huisdieren zich zonder begeleiding in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.
- g. Het is niet toegestaan huisdieren te houden in de gemeenschappelijke ruimten.
- h. De onder lid e tot en met lid g vallende bepalingen gelden ook voor dieren die door bezoekers worden meegenomen.

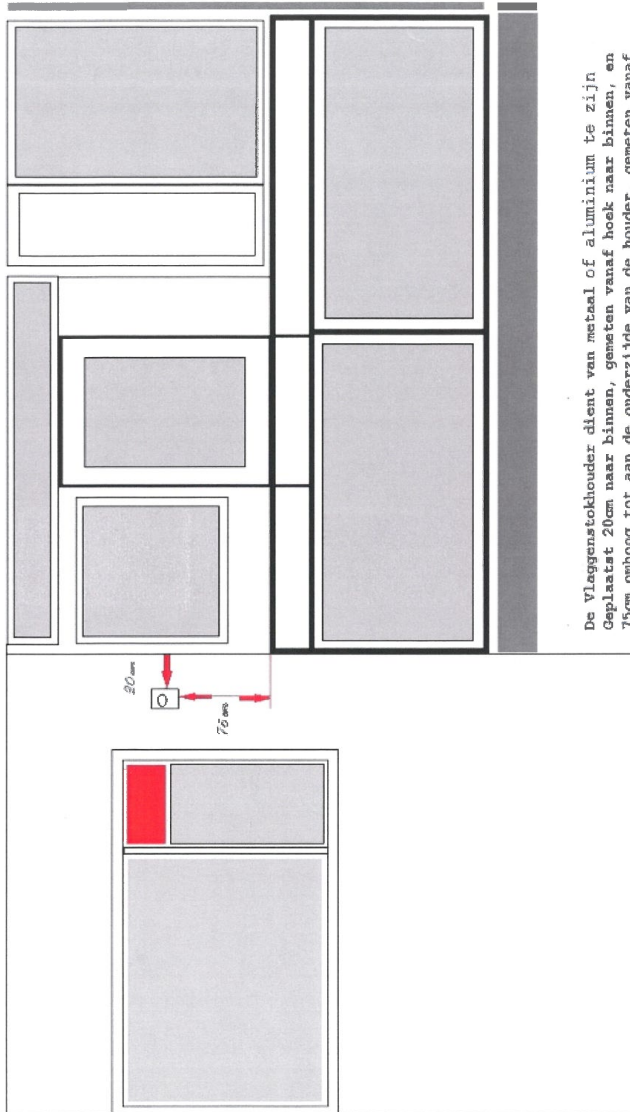


Huishoudelijk Reglement
Vereniging van Eigenaars Mensingestraat/Molenstraat te Assen

Index van trefwoorden.
(alfabetisch)

A	V
administrateur4	vergadering7
E	W
eigenaar.....4	waarschuwing7
O	
overtreding7	

VvE Mensingestraat/Molenstraat. Maatvoering vlaggenstokhouder:



De Vlaggenstokhouder dient van metaal of aluminium te zijn. Geplaatst 20cm naar binnen, gemeten vanaf hoek naar binnen, en 75cm omhoog tot aan de onderzijde van de houder, gemeten vanaf bovenzijde balkonhek.

Bijlage

42968_Reglement van Splitsing.pdf



Reglement van Splitsing van Eigendom

Vastgesteld naar aanleiding van de wet van 7 september 1972 tot herziening van de regeling in het Burgerlijk Wetboek betreffende splitsing in appartementen.

A. DEFINITIES	3
<i>Artikel 1</i> <i>Definities van gebruikte termen.....</i>	<i>3</i>
B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN	3
<i>Artikel 2</i> <i>Omschrijving gemeenschappelijke gedeelten.....</i>	<i>3</i>
<i>Artikel 3</i> <i>Bij twijfel van gemeenschappelijke gedeelten.....</i>	<i>3</i>
<i>Artikel 4</i> <i>Genot van gemeenschappelijke gedeelten.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 5</i> <i>Gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 6</i> <i>Verbod op- aan- en onderbouw.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 7</i> <i>Verbod op veranderingen in het gebouw.....</i>	<i>4</i>
<i>Artikel 8</i> <i>Beheer gemeenschappelijke gedeelten.....</i>	<i>4</i>
C. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN PRIVÉGEDEELTEN.....	5
<i>Artikel 9</i> <i>Gebruik van het privé gedeelte</i>	<i>5</i>
<i>Artikel 10</i> <i>Onderhoud van het privé gedeelte</i>	<i>5</i>
<i>Artikel 11</i> <i>Gedogen van aanbrengen zaken in privé gedeelte</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 12</i> <i>Aansprakelijkheid toebrengen schade aan het gebouw.....</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 13</i> <i>Geluidsoverlast.....</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 14</i> <i>Risico eigenaars mbt privé gedeelte</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 15</i> <i>Tuin / opgaand hout / planten, heesters</i>	<i>6</i>
<i>Artikel 16</i> <i>Nalaten handelingen die leiden tot schade.....</i>	<i>7</i>
D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS	7
<i>Artikel 17</i>	<i>7</i>
E. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN	8
<i>Artikel 18</i> <i>Maandelijke bijdragen / begroting / exploitatierekening</i>	<i>8</i>
<i>Artikel 19</i> <i>Niet betalen tekort exploitatierekening</i>	<i>8</i>
F. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER	9
<i>Artikel 20</i> <i>Verhuur / opstellen verklaring huurder.....</i>	<i>9</i>
<i>Artikel 21</i> <i>Borg huurder.....</i>	<i>9</i>
<i>Artikel 22</i> <i>Betrekken woning huurder zonder verklaring.....</i>	<i>9</i>
G. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE REKENING ZIJN.....	10
<i>Artikel 23</i> <i>Breukdelen.....</i>	<i>10</i>

H. ONTZEGGING VAN HET GERBUIK VAN PRIVE GEDEELTEN	10
<i>Artikel 24 Ontzegging van het gebruik privé gedeelte</i>	<i>10</i>
I. VERVREEMDING EN BEZWARING VAN HET APPARTEMENTSRECHT	11
<i>Artikel 25</i>	<i>11</i>
J. REGELING OMTRENT VERZEKERINGEN.....	11
<i>Artikel 26</i>	<i>11</i>
K. OVERTREDINGEN.....	13
<i>Artikel 27</i>	<i>13</i>
L. HUISHOUDELIJK REGLEMENT	13
<i>Artikel 28 Quota bij wijziging</i>	<i>13</i>
M. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.....	14
I. ALGEMENE BEPALINGEN	14
<i>Artikel 29 Naam / doel van de vereniging.....</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 30 Vorming vermogen van de vereniging.....</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 31 Reservefonds.....</i>	<i>14</i>
II. VERGADERING VAN EIGENAARS	14
<i>Artikel 32 Plaats, wanneer te houden, door wie uit te roepen.....</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 33 Stemgerechtigheid</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 34 Stemgerechtigheid bij meerdere eigenaars v/e woning.....</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 35 Volmacht.....</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 36 Regeling omtrent stemmen</i>	<i>16</i>
<i>Artikel 37 Beslissingen gemeenschappelijke gedeelten</i>	<i>16</i>
<i>Artikel 38 Aangaan overeenkomsten (leningen).....</i>	<i>17</i>
<i>Artikel 39 Opstellen notulen.....</i>	<i>17</i>
III. HET BESTUUR VAN DE VERENIGING.....	18
<i>Artikel 40 Administrateur benoeming en taak, uitgaven door administrateur.....</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 41 Aanleggen register v/d bewoners</i>	<i>18</i>
<i>Artikel 42 Plaatsen kasmiddelen op een rekening.....</i>	<i>18</i>
INDEX.	19

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij in acht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegegot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privégedeelten

A r t i k e l 9

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

A r t i k e l 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stukwerk, het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorkranen.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het B.W. vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hier onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen 24 uur 's nachts en 's morgens 7 uur verboden.

Artikel 14

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

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.
2. De 4e titel van het 2e Boek van het B.W. is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij 50 cm beneden het laagste

raamkozijn van de eerste etage.

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

A r t i k e l 1 6

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

A r t i k e l 1 7

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, 1e lid onder a van het B.W. worden gerekend:

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

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd en het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredige gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschotbijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt 1/12 gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt 1/12 gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen 8 dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald. Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

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

A r t i k e l 2 0

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

A r t i k e l 2 1

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

A r t i k e l 2 2

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

binnen 14 dagen beroep open op de vergadering.

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

A r t i k e l 2 3

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten.

A r t i k e l 2 4

1. Aan de eigenaars die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het B.W. niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar ten minste 14 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 van een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste 2/3 van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering, waarin ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37, lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het B.W. schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande,

dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.

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

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

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

J. Regeling omtrent verzekeringen

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadenpenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade

krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 B.W. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het B.W. zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het B.W. 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 f 2.500.- te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter getuigd afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 k van het B.W. van toepassing met dien verstande dat de uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor het herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een supplettoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het B.W. is de administrateur tot het sluiten van een supplettoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

A r t i k e l 27

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

L. Huishoudelijk reglement

A r t i k e l 28

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste 3/4 van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 37, lid 5 is van overeenkomstige toepassing
2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het B.W. moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

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

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18, lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een andere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevallen of komende jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurig schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door de eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur 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 dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende 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 ten minste 8 vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek I van het B.W., gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

A r t i k e l 3 3

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

A r t i k e l 3 4

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

A r t i k e l 3 5

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

stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het B.W.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenvierwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de halzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de

vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slecht worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebracht stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan 10% overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen. De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

A r t i k e l 3 8

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

A r t i k e l 3 9

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 W.v.K. is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Het bestuur van de vereniging

A r t i k e l 4 0

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

A r t i k e l 4 1

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

A r t i k e l 4 2

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

Index van trefwoorden.

(alfabetisch)

A

aanbrengen 1, 4, 17
aansprakelijk 1, 6, 11, 12
administrateur 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 17, 18
akte 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18

B

begroting 1, 8, 14, 17
besluiten 6, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18
bestuur 2, 18
binnenverwerk 16
bouw 4

E

eigenaar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 17, 18
exploitatierekening 1, 8, 14

G

gebruiker 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 18
gemeenschappelijke gedeelten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,
9, 13, 16
gevolmachtigde 15
Glasschade 5

H

handeling 1, 3, 4, 5, 7, 18
herstel 7, 11, 12
herstemming 16
huishoudelijk reglement 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13

K

kasmiddelen 2, 18

L

luidruchtigheid 4

M

maatregelen 4, 6, 8, 13, 18
machtiging 5, 14, 18

O

onderhoud 1, 3, 5, 6, 7, 16
overeenkomsten 2, 11, 17
overtreding 13

P

presentielijst 15
privégedeelte 1, 3, 5

S

schulden 1, 7, 8, 10
stemmen 2, 10, 11, 13, 15, 16, 17

T

toestemming 4, 5, 6, 12

V

vergadering 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 17, 18

verzekerd 11
verzekeringsovereenkomst 11, 12

W

waarschuwing 10, 13
wederopbouw 12

Bijlage

42968_Notulen ALV 2 mei 2017.pdf

Notulen Algemene Ledenvergadering 2 mei 2017 in MFA Het Schakelveld

Bestuur t/m ALV 2 mei 2017

Voorzitter : Mattias Tepper
Secretaris : Rotger Mollema
Algemeen bestuurslid/Administrateur : Hendrika Bergsma

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20.05 uur en heet de aanwezigen namens het bestuur welkom.
De voorzitter merkt op dat er een grote opkomst is, en heet Danny Wolthuis (Hepro kozijnen) en Thijs Fransen SVN/Energiebespaarfonds) welkom.

De presentielijst is door 22 aanwezigen getekend, samen met de 17 volmachten is dit aantal voldoende om de nodige besluiten te nemen en kan de vergadering plaatsvinden.

2. Mededelingen/ Ingekomen stukken

De voorzitter deelt mee dat de huisnummers inmiddels vervangen zijn, op helaas 1 na. Huisnummer 277 t/m 287 is foutief geleverd. Deze wordt zo spoedig mogelijk nageleverd en gemonteerd.

3. Notulen algemene ledenvergadering (2015) van 23 maart 2016

Pagina 1; Rita Eggens vraagt het bestuur wat de stand van zaken is over het herstellen van de vorstschade op het balkon van haar appartement (Molenstraat 281). Mattias geeft aan dat de opdracht is gegeven om dit te herstellen.

Pagina 2. Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 3. Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 4. Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 5. Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 6; Ed Noorman vraagt het bestuur of er voor het plaatsen van de stankafsluiters nog geïnformeerd is bij de gemeente Assen of zij iets tegen rioolgas konden doen. Rotger antwoordt dat er in een riool, eigen of gemeenteriool, altijd rioolgassen zijn. Daarom zit er bij een opening naar het riool zoals een wasbak of wc ook een waterslot. Aangezien de hemelwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangesloten was het plaatsen van de sifons de enige manier.

Pagina 7. Geen op- of aanmerkingen.

Pagina 8; Hendrika merkt op dat zij het aangepaste huishoudelijke reglement nooit heeft rondgestuurd. Dit gaat ze alsnog doen.

4a. Aftreden bestuursleden

De voorzitter geeft aan dat Herman Kocks in december is afgetreden als algemeen bestuurslid. Dit is in goed overleg gegaan. Aangezien er nog maar een paar maanden te gaan waren tot aan de algemene ledenvergadering hebben Rotger en Mattias besloten om het lopende bestuurlijk jaar af te ronden met zijn tweeën.

4b. Verkiezing nieuwe bestuursleden

Door het aftreden van Herman Kocks bestaat het bestuur weer uit twee personen. De voorzitter geeft aan dat een bestuur van 2 personen te weinig. Daarom is er eind december een mededeling uitgegaan betreffende de bestuurswijziging en met een oproep tot het aanmelden als bestuurslid. Op deze oproep heeft één eigenaar aangegeven bereid te zijn om zitting te nemen in het bestuur. Dit is George Soplantila. Drie weken voor de algemene ledenvergadering heeft ook Ed Noorman zich aangemeld voor een bestuursfunctie.

Er zijn geen bezwaren tegen het aanstellen van twee nieuwe bestuursleden. Vanaf heden zal het bestuur bestaan uit: Rotger Mollema, Mattias Tepper, George Soplantila en Ed Noorman.

4c. Vergoeding bestuursleden

De laatste jaren is gebleken dat het moeilijk blijft om gemotiveerde bestuursleden te vinden. Om ervoor te kunnen zorgen dat er ook in de toekomst voldoende eigenaren bereid zijn om zitting te nemen in het bestuur wil het bestuur voorstellen om een symbolische vergoeding van € 50,- per maand per bestuurslid in te stellen met een maximum van 3 bestuursleden. Op deze wijze ontvangen de bestuursleden een kleine vergoeding voor de tijd en energie die ze steken in het beheer van de VVe. Iets waar alle eigenaren bij gebaat zijn aangezien we op deze wijze vele malen goedkoper uit zijn dan wanneer we het beheer volledig uitbesteden. Nu het bestuur uit 4 personen zal komen te bestaan zal het maximum gewijzigd moeten worden naar 4. Het bestuur vraagt de toestemming voor het instellen van een vergoeding van € 50,- per maand per bestuurslid met een maximum van 4 bestuursleden.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met de maandelijkse vergoeding aan de bestuursleden. Met de volmachten is er 15 keer 'akkoord' gestemd. En er is 2 maal een onthouding via volmacht. Met ingang van januari 2017 zullen de zittende bestuursleden een vergoeding van € 50 per persoon per maand ontvangen.

5a. Kascontrole 2016

De kascontrole heeft plaatsgevonden. De kas is dit jaar gecontroleerd door Yvonne van der Maas en Aaf de Groot. Er hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan. Het bestuur bedankt de kascommissie voor hun werk.

5b. Kascommissie 2017

Aangezien Aaf de Groot reserve lid is zal zij aftreden. Het bestuur vraagt 1 eigenaar om zich kandidaat te stellen voor de kascontrole. Laurens van der Woude stelt zich hiervoor beschikbaar. De vergadering gaat akkoord met het aanstellen van Laurens van der Woude en Yvonne van der Maas.

6. Dakinspectie en onderhoud

De afgelopen jaren zijn de dakinspecties en het dakonderhoud uitgevoerd door de firma Smid en Hollander. Aangezien de communicatie door de jaren heen steeds moeilijker is gaan verlopen heeft het bestuur besloten bij een tweetal andere bedrijven een offerte op te vragen. Hieruit is gebleken dat in het verleden werkzaamheden en reparaties niet of onjuist zijn uitgevoerd en er nog een aantal zaken gerepareerd dienen te worden. Per 1 januari 2017 is het contract met Smid en Hollander beëindigd en is het bestuur een nieuw contract aangegaan met Dakdekkersbedrijf Arend Barkhuis. Hiermee is tevens een besparing gerealiseerd op de kosten van de jaarlijkse inspectie.

7. Financiële verslaglegging 2016 en begroting 2017

Hendrika Bergsma geeft een toelichting op de financiële stukken van 2016.

Servicekosten 2016:

Er zijn geen grote onvoorziene kosten gemaakt. Er is aan een aantal kozijnen het hang- en sluitwerk gerepareerd, er is een deurknop van de toegangsdeur berging aan de Molenstraat vervangen, er zijn TL-lampen voor de bergingen aangeschaft. En er is vanwege lekkage een rookgaskap aan de Mensingestraat vervangen. Verder heeft het bestuur de bouwkundig adviseur een aantal malen ingeschakeld voor diverse zaken.

Er zijn geen vragen betreffende de financiële verslaglegging.

Na de toelichting van de financiële stukken vraagt het bestuur en de administrateur haar goedkeuring voor de financiële verslaglegging over het boekjaar 2016.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met de financiële verslaglegging over het boekjaar 2016. Met de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

Begroting 2017:

Met het akkoord gaan van de vergoeding bestuursleden, punt 4c van de agenda, komt de begroting versie 1 te vervallen.



Hendrika merkt op dat de vergoeding voor het bestuur hoger zal zijn nu er een bestuur van 4 is gekozen, dit zal € 2.400,- worden i.p.v. € 1.800,-.
Er zijn geen vragen betreffende de begroting voor 2017.

Het bestuur vraagt goedkeuring voor de begroting voor 2017 versie 2.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met de begroting voor 2017.
Met de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

Resultatenrekening:

Laurens van der Woude merkt op dat "afname" "toename" moet zijn in de resultatenrekening 2016.

Er zijn verder geen vragen betreffende de financiële verslaglegging.

8. Energiebesparende maatregelen

De overheid stimuleert op dit moment woningeigenaren en VvE's tot het nemen van energiebesparende maatregelen. Deze stimulering omvat een aantrekkelijke subsidieregeling en een voordelige financiering. Om alles goed in kaart te kunnen brengen heeft het bestuur een volledig door de gemeente Assen gesubsidieerd energieadvies op laten stellen door de firma Syplon uit Groningen. De maatregelen waar het bestuur zich op georiënteerd hebben zijn:

- vervangen van kunststof kozijnen
- het isoleren van de spouw en het
- isoleren van het dak.

Aaf de Groot vraagt of het energielabel wat gegeven wordt rechtsgeldig is voor een appartement. Mattias geeft aan dat dit puur indicatief is voor het gehele gebouw.

Laurens van der Woude vraagt wat de reden is van de maatregelen die het bestuur wil uit laten voeren. Is dit omdat bepaalde dingen aan vervanging toe zijn of uit oogpunt van besparing, aangezien vorig jaar het onderhoud op orde was.

Mattias antwoordt dat het een combinatie is van beide. Het dak stond al op de agenda om vervangen te worden binnen afzienbare tijd en de onderhoudskosten aan de verouderde kunststof kozijnen worden steeds hoger.

Yvonne van der Maas vraagt waarom er nu wel spouwmuurisolatie mogelijk is omdat dit eerder ter sprake is gekomen in een VvE vergadering. Rotger antwoordt dat er kennelijk niet goed onderzoek is gedaan een voorgaande keer omdat er duidelijk overal in de spouwmuren ruimte is voor isolatie.

Arjan Suurd vraagt of er ook gekeken is naar zonnepanelen, en stelt dat de daken ook verhuurd kunnen worden aan een investeerder.

Het bestuur geeft aan dat er naar zonnepanelen is gekeken, maar met oog op onzekere terugleveringstarieven en zonnepanelen per eigenaar technisch zeer ingewikkeld zal worden is hiervan af gezien. De mogelijkheid van verhuur dak zal het bestuur onderzoeken.

Cliff Maat vraagt of er genoeg budget is. Mattias zegt dat er bij het agendapunt "financiering" hierop ingegaan zal worden.

Ingrid Hessels vraagt of de kozijnen bij het balkon ook vervangen worden. Mattias geeft aan dat dat voor de eigenaar zelf is, evenals de voordeur.

Kunststofkozijnen

De huidige kunststof kozijnen zijn waarschijnlijk 25-30 jaar geleden geplaatst. Dit waren dan ook kunststof kozijnen van de eerste generatie met een lagere isolatiewaarde en slechtere kwaliteit dan kunststofkozijnen die tegenwoordig vervaardigd worden. Aangezien de kozijnen t.z.t. aan vervanging toe zijn, de waterslagen in slechte staat zijn, de kosten voor onderhoud stijgen en er nu subsidie mogelijk is stelt het bestuur voor de kunststof kozijnen te vervangen. Uit de offertetrajecten is de firma Hepro als beste en voordeligste partij uit de bus gekomen. De firma Hepro behaalt met hun kozijnen gecombineerd met Triple beglazing een U-waarde (isolatiewaarde) van 1,0. De huidige kozijnen hebben een U-waarde van 2 – 2,5. Bij de U-waarde geldt; des te lager de U-waarde des beter de isolatiewaarde. Bij het vervangen van de kozijnen worden ook de waterslagen, etc. vervangen. De huidige kozijnen (met vlak profiel) worden vervangen door een kozijn met verdiept profiel. De kozijnen zullen daarnaast worden voorzien van een verdekt beslag waardoor ramen niet openklappen maar blijven staan in de stand waarin men het raam openzet. Tevens heeft dit verdekte beslag een aparte ventilatiestand waardoor het raam niet volledig open hoeft wanneer u wilt

*VvE Mensingestraat/Molenstraat
Kamer van Koophandel nummer 01141946*

Pagina 3



ventileren. De verwachte levensduur van de kozijnen is 40-50 jaar. De investering voor het vervangen van de kozijnen bedraagt: € 196.921,-
Mattias geeft het woord aan Danny Wolthuis van Hepro. Danny laat een model zien van het kozijnprofiel zoals deze geoffereerd is. Danny geeft aan dat er afgesproken is dat ze bij uitzondering gordijnen/luxaflex/zonwering etc. terugplaatsen na montage kozijnen, maar dat het risico voor de eigenaar is. De eigenaar kan het er ook zelf afhaken en weer monteren. Hepro zal een planning maken welke men zelf verder met Hepro kan afstemmen.
Er zullen horren beschikbaar zijn tegen meerprijs welke voor de rekening van de eigenaar komt wanneer dit gewenst is.

Gezien het voorstel de woningen te voorzien van spouwmuurisolatie, zal ventileren nog belangrijker worden. Danny geeft aan dat het daarom verstandig is om een ventilatierooster boven het grote raam te plaatsen i.p.v. boven het kiep/kantelraam. Danny verwacht dat dit voor dezelfde prijs gedaan kan worden. De aanwezigen geven aan dit zeker aantrekkelijk is mits dit binnen het geoffeerde bedrag gedaan kan worden. Dit zal Danny uitzoeken. Wanneer de kosten aanzienlijk hoger uitvallen, zal het rooster komen boven het kiep/kantelraam.

Op de vraag hoelang de garantie is geeft Danny aan dat de garantie 10 jaar is, m.u.v. het glas door b.v. thermische breuken.

Hillie van der Let vraagt hoeveel kozijnen er per dag gemonteerd kunnen worden, hierop kan Danny geen antwoord geven, dit hangt geheel af van de situatie.

Hendrika Bergsma geeft aan dat zij een bureau heeft welke tegen het kozijn aan zit. Danny geeft aan dat deze verwijderd moet worden zodat de monteurs erbij kunnen i.v.m. de werkruimte van een meter. Aangezien er gekozen is voor kozijnen met een verdiept profiel, vraagt Hendrika of de monteurs van Hepro het bureaublad inzagen. Dit is niet het geval, hiervoor is iedere eigenaar/bewoner zelf verantwoordelijk.

Hillie van der Let vraagt naar de kleur van de kozijnen. Mattias zegt dat de kiepkantelramen in antraciet uitgevoerd zullen worden volgens afspraak. Dit kan Danny zich niet herinneren en dit is ook niet terug te vinden in de offerte. De aanwezigen geven aan dat de kleur Ral 9001 voor het geheel het mooiste is.

Laurens van der Woude vraagt wat de garantie is op de kozijnen. Danny geeft aan dat de garantie 10 jaar is, m.u.v. het glas door b.v. thermische breuken. De garantie op hang en sluitwerk is 2 jaar. Hendrika vraagt waar thermische breuken door kunnen ontstaan. Danny geeft aan dat dit veroorzaakt kan worden door b.v. het plakken van folie op het glas, of het aanbrengen van zonwering dicht bij het glas (ruimte tussen zonwering en glas moet min. 5 cm zijn).

Er kan extra garantie worden gegeven bij het afsluiten van een onderhoudscontract. Dit zal ter sprake komen in het bestuur. Bij een onderhoudscontract zit tevens de jaarlijkse schoonmaak van de ventilatieroosters.

Hillie van der Let vraagt hoe het zit met vensterbanken indien deze niet meer passen. Hepro zal een aantal vensterbanken meenemen en deze vervangen indien nodig.

Spouwmuurisolatie

De spouwmuuren van de flats zijn op dit moment niet geïsoleerd. Er is een energiebesparing te realiseren door het laten uitvoeren van spouwmuurisolatie. Bijkomend voordeel van het laten uitvoeren van spouwmuurisolatie met een soort pur is dat er voorkomen wordt dat er nog koudebruggen kunnen ontstaan. Na uitvoerig onderzoek van de firma Ratering en een externe bouwkundige is gebleken dat alle buitenmuren en de muren in de portieken te isoleren zijn met een verbeterde isolatiewaarde voor alle eigenaren als gevolg. De hiermee gemoeide investering is € 36.000,-



Dakrenovatie en isolatie

Het dak is in de huidige situatie niet tot slecht geïsoleerd. Aangezien het dak t.z.t. aan vervanging toe is en er dit jaar subsidie verstrekt wordt heeft het bestuur onderzocht wat de kosten zijn voor het vervangen en isoleren van het dak. De kosten van dakrenovatie en isolatie zijn totaal € 84.700,-

Subsidie

Zoals reeds beschreven verstrekt de overheid op dit moment subsidies voor het nemen van energiebesparende maatregelen aan woningeigenaren en VvE's. De subsidie wordt verstrekt mits er minimaal 2 energiebesparende maatregelen worden genomen.

Als VvE krijgen we alleen subsidie voor de woningen waarbij de eigenaar ook de hoofdbewoner is. Dit heeft als gevolg dat we voor 66,67% van de woningen subsidie kunnen ontvangen.

Concreet betekend dit:

- Subsidie kunststof kozijnen: € 24.721,24
- Subsidie spouwmuurisolatie: € 4.600,23
- Subsidie dakisolatie: € 11.220,56
- Totaalbedrag aan subsidie: € 40.542,03

Financiering

De overheid verstrekt aan woningeigenaren en aan VvE's op dit moment tegen aantrekkelijke voorwaarden leningen om energiebesparende maatregelen te kunnen treffen.

Dit houdt in dat er geleend kan worden tegen een rente van 1,5% bij een looptijd van 180 maanden (15 jaar). Wanneer alle drie de maatregelen uitgevoerd worden kost dit in totaliteit € 317.621,-.

Om ervoor te zorgen dat de VvE over een reservefonds blijft beschikken en we het toekomstig onderhoud kunnen blijven bekostigen hebben we besloten om € 30.000,- uit het reservefonds te besteden aan dit project.

Wanneer hierbij de totaal te ontvangen subsidie wordt opgeteld dient er voor € 247.078,97 geleend te worden. Zoals uit de exploitatie en liquiditeitsbegroting blijkt kan de VvE de komende 15 jaar het benodigde onderhoud uitvoeren en aan al haar verplichtingen voldoen en hoeft de bijdrage hiervoor niet verhoogt te worden.

Het bestuur heeft daarom een financieringsaanvraag ingediend bij het SVN. Het SVN is een stichting die namens de overheid leningen verstrekt aan particulieren.

Deze aanvraag is inmiddels in een vergoederd stadium en bijna alle stukken zijn inmiddels ingediend. Bij de eerste beoordeling van de stukken is door het SVN aangegeven dat er op basis van de exploitatie en liquiditeitsbegroting geen problemen als wanbetaling door de VvE te verwachten zijn en dat de VvE aan haar verplichtingen kan voldoen de komende 15 jaren. Mocht de VvE toch in staat van wanbetaling belanden dan kunnen de leden hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor de restantschuld van de VvE Energiebespaarlening welke afgesloten is door de VvE Mensingestraat/Molenstraat, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel. Deze aansprakelijkheid gaat bij verkoop over op de nieuwe eigenaar mits hier in het koopcontract in is voorzien.

Mattias geeft het woord aan Thijs Fransen van het SVN.

Deze legt uit dat voor een lening een grondige toetsing volgt. Inmiddels heeft de eerste beoordeling plaatsgevonden en hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Er zal door een tweetal kredietbeoordelaars een extra toetsing worden gedaan.

Hij benadrukt de verantwoordelijkheid van de VvE met betrekking tot de aflossing van de lening. Bij het in gebreke blijven van de VvE zal iedere eigenaar aansprakelijk gesteld kunnen worden, dit is nog nooit voorgekomen bij het SVN / Energiebespaarfonds geeft Thijs aan.

Mattias geeft aan dat er bij overdracht bij de notaris dient te worden vastgelegd dat de aansprakelijkheid van de schuld over gaat van verkoper naar koper bij verkoop van een appartement.

De lening is voor een eigenaar mits deze ook de bewoner is, mogelijk aftrekbaar in box 1. Dit dient elke eigenaar voor zichzelf te onderzoeken. Laurens van der Woude merkt op dat de subsidie wegvalt tegen de rente van de lening en vraagt zich af waarom alle drie de maatregelen nu worden genomen en niet verspreid over een aantal jaren. Thijs antwoordt dat bij uitvoering dit jaar er gelijk bespaard kan worden op onderhoudskosten en dat de werkzaamheden over een aantal jaren ook duurder kunnen zijn. Rotger zegt dat er dan ook vanaf dit jaar bespaard kan worden op energie per eigenaar en dat het positief zal zijn voor de waarde van de appartementen.



- 8a. Het bestuur vraagt goedkeuring voor het laten vervangen van de kunststof kozijnen door firma Hepro en het laten vervangen en isoleren van het dak door de firma Barkhuis.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met vervangen van de kunststof kozijnen door firma Hepro en het laten vervangen en isoleren van het dak door de firma Barkhuis.
Tevens kiezen alle 22 aanwezigen voor een rooster over het gehele grote raam, mits dit voor het geoffreerde bedrag kan.
Met de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

- 8b. Het bestuur vraagt uw toestemming voor het laten uitvoeren van de spouwmuurisolatie door firma Ratering.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met uitvoeren van de spouwmuurisolatie door firma Ratering.
Met de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

- 8c. Het bestuur vraagt uw toestemming voor het aangaan van een lening voor energiebesparende maatregelen bij het SVN met een hoofdsom van € 247.078,97 en een looptijd van 180 maanden. De lening heeft een rente van 1,5 % en wordt maandelijks annuïtair afgelost.
Hillie van der Let vraagt of een eigenaar de investeringen tegen kan houden. Thijs geeft aan dat een eigenaar bezwaar kan maken bij het bestuur. Bij verwerpen van het bezwaar kan de eigenaar naar de kantonrechter welke dit zal toetsen.

Voordat tot stemming wordt overgegaan, leest Mattias de volgende voorwaarden voor:

Besluitvorming VvE Energiebespaarlening

De Algemene Ledenvergadering stemt in met het besluit om als VvE een lening aan te gaan voor energiebesparende maatregelen met een hoofdsom van € 247.078,97 en een looptijd van 180 maanden. De lening heeft een rente van 1,5 % en wordt maandelijks annuïtair afgelost.

Het aangaan van de lening leidt niet tot een aanpassing van de maandelijks servicekosten.

De Algemene ledenvergadering heeft de leden er expliciet op gewezen dat:

1. De leden de mogelijkheid hebben om binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze afkoelingsperiode van een maand is afgelopen.
2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening gehouden is met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
3. De leden in geval van wanbetaling door de VvE, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, e.e.a. gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met het aangaan van de Energiebespaarlening conform bovenstaande voorwaarden. Middels de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

9. Draineren tuin tussen de flats

Al jaren is er sprake van het feit dat het gazon tussen de flats ook bij een langere periode van mooi weer erg nat blijft. Met als gevolg dat de glazenwasser en de hovenier hier tijdens hun werkzaamheden hinder van ondervinden. De glazenwasser is al een aantal keren met de hoogwerker vast komen te zitten met diepe sporen als gevolg.

Daarnaast ondervindt de hovenier problemen bij het maaien van het gazon in de natte perioden met spoorvorming als gevolg. Door de spoorvorming wordt het maaien bemoeilijkt. Om hier op een structurele wijze wat aan te doen is het advies van de hovenier om de tuin te draineren door om de 5 meter drainagebuizen aan te brengen.

Deze drainagebuizen worden aangesloten op de hemelwaterafvoer van de Molenstraat. Op deze wijze kan het water weg en word het probleem verholpen.

Voor het aanbrengen van de drainagebuizen zal het gazon kapot gefreesd worden en daarna opnieuw geëgaliseerd en ingezaaid worden. De kosten van het uitvoeren van deze werkzaamheden bedragen € 6.667,10.



Hillie van der Let zegt dat het grasveld kapot kan gaan door de uitvoering van de geplande werkzaamheden. Mattias geeft aan dat het bestuur zal kijken welke volgorde het beste is. Ed Noorman vindt dat het risico bij de uitvoerende partij gelegd moet worden. Verder heeft hij contacten bij Combidrain, het bestuur vindt het goed dat hij hier informeert of ze goedkoper kunnen dan de huidige offerte.

Arjan Suurd zegt dat de uitvoerende partijen het beste gebruik kunnen maken van hoogwerkers met rupsbanden en dat het aanpakken van het gazon prima in september kan. Gras groeit dan ook. Erwin Wilkens zegt dat wij het ook zelf kunnen doen. Het bestuur merkt op dit meegenomen zal worden in de afweging voor een budgetvariant.

Het bestuur vraagt de aanwezigen toestemming voor het uitvoeren van drainagewerkzaamheden gemaximeerd tot het bedrag van € 6.667,10 en indien mogelijk goedkoper.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord met draineren tuin tussen de flats.

Met de volmachten is er 15 keer 'akkoord' gestemd. En er is 2 maal een onthouding via volmacht.

10a. **Meerjaren onderhoudsplan 2017 + 2018-2026**

Mattias benoemt de volgende wijzigingen in het meerjaren onderhoudsplan 2017 + 2018-2026:

2017: Ondersteuning Promerij Bouwadviesbureau € 1000,- toegevoegd

2018: Schilderen kozijnen bergingen € 1.000,- toegevoegd

2018: Inspectie gevels € 2.500 vervalt (is in 2017 uitgevoerd)

2021: Kosten actualiseren meerjaren onderhoudsbeheersplan naar beneden bijgesteld naar € 1.500,- (was € 3.250,-)

2017-2026: Onvoorzien naar beneden bijgesteld naar € 4.000,- (was € 5.000,-)

2017-2026: de kosten voor de jaarlijkse inspectie van het dak zijn verlaagd.

Het bestuur vraagt de aanwezigen goedkeuring voor het meerjaren onderhoudsplan 2017.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord. Met de volmachten is er 17 keer 'akkoord' gestemd.

Het bestuur vraagt de aanwezigen goedkeuring voor het meerjaren onderhoudsplan 2018 t/m 2026.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord. Met de volmachten is er 16 keer 'akkoord' gestemd. En er is 1 maal een onthouding via volmacht.

10b. **Meerjaren onderhoudsplan 2017-2032**

Mattias benoemt de volgende wijzigingen in het meerjaren onderhoudsplan 2017-2032:

2017: In de was zetten raamkozijnen € 1.150,- vervalt i.v.m. kozijnrenovatie

2017: Inspectie/onderhoud dak € 500,- vervalt i.v.m. dakrenovatie

2017: Ondersteuning Promerij Bouwadviesbureau € 1000,- toegevoegd

2018: Schilderen kozijnen bergingen € 1.000,- toegevoegd

2018: Inspectie gevels € 2.500 vervalt (is in 2017 uitgevoerd)

2021: Kosten actualiseren meerjaren onderhoudsbeheersplan naar beneden bijgesteld naar € 1.500,- (was € 3.250,-)

2022: vervangen dakdoorvoeren € 3.656,- vervalt. Wordt gedaan met de dakrenovatie in 2017

2024: Ondersteuning bouwadviseur € 4.500,- vervalt

2025: Vervangen dak € 100.000,- vervalt, uitvoering in 2017

2017-2032: Onvoorzien naar beneden bijgesteld naar € 4.000,- (was € 5.000,-)

2018-2032: de kosten voor de jaarlijkse inspectie van het dak zijn verlaagd.

Vanaf 2018 staat het in de was zetten van de raamkozijnen nog wel op het meerjaren onderhoudsplan. Echter, de nieuwe kozijnen hoeven niet meer in de was gezet te worden, maar de ramen worden nog wel 1x per jaar met behulp van de hoogwerker handmatig gewassen.

Het bestuur vraagt de aanwezigen goedkeuring voor het meerjaren onderhoudsplan 2017.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord. Met de volmachten is er 16 keer 'akkoord' gestemd. En er is 1 maal een onthouding via volmacht.

Het bestuur vraagt de aanwezigen goedkeuring voor het meerjaren onderhoudsplan 2018 t/m 2032.

Alle 22 aanwezigen gaan akkoord. Met de volmachten is er 16 keer 'akkoord' gestemd. En er is 1 maal een onthouding via volmacht.



11. Overig

Het bestuur vraagt om defecten aan gemeenschappelijk bezit zo spoedig mogelijk te melden bij het bestuur. Op deze wijze kunnen onnodige (hoge) kosten voorkomen worden.

Wanneer men onvolkomenheden in de schoonmaakwerkzaamheden / ramen wassen signaleert, meldt dit alstublieft binnen 24 uur. Anders word het lastig om de schoonmakers hier nog op aan te spreken.

12. Rondvraag

- Hillie van der Let bedankt het bestuur voor de geleverde inspanningen.
- Ed Noorman geeft aan dat het een goed verhaal is. En complimenten voor het bestuur.
- Laurens van der Woude geeft complimenten aan het bestuur.

13. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun aanwezig- en betrokkenheid en sluit de vergadering om 22.41 uur.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_42968.pdf

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 13 juni 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Molenstraat 305 te Assen en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, acht mei tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Abel Elzinga, notaris te Midden-Groningen:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde volmachtgever, Veldkamp Elzinga Koster Notarissen, statutair gevestigd te Hoogezand, kantoorhoudende te 9601 KE Hoogezand, Meint Veningastraat 121, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 01139117, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek van de hierna te vermelden registergoederen (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten) en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De openbare verkoop zal plaatsvinden op dertien juni tweeduizend achttien, vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in de veilingzaal van het Vander Valk Hotel, Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.

Het betreft de volgende registergoederen:

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding 3310-A, appartementsindex 9, omvattende:*
 - a. *het zeventien / achthonderd zeventigste (17 / 870) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met toebehoren, staande en gelegen te Assen aan de Mensingestraat 2 tot en met 42 (even) en de Molenstraat 275 tot en met 315 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T nummer 2018 groot éénenveertig are (41a) dertien centiare (13ca); en*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Molenstraat 305 te 9402 JR Assen,*

alsmede

- II. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding **3310-A**, appartementsindex: 60, omvattende:*
- a. *het één/achthonderdzeventigste (1/870) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder sub I omschreven gemeenschap; en*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Molenstraat (ongenummerd) te Assen.***

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN: /AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

- I. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding **3310-A**, appartementsindex: 9, omvattende:*
 - a. *het zeventien/achthonderd zeventigste (17/870) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met toebehoren, staande en gelegen te Assen aan de Mensingestraat 2 tot en met 42 (even) en de Molenstraat 275 tot en met 315 (oneven), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T nummer 2018 groot éénenveertig are (41a) dertien centiare (13ca); en*
 - b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend **Molenstraat 305 te 9402 JR Assen,***

alsmede

- II. *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie T, complexaanduiding **3310-A**, appartementsindex: 60, omvattende:*
- a. *het één/achthonderdzeventigste (1/870) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder sub I omschreven gemeenschap; en*

- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de berging op de parterre met toebehoren, plaatselijk bekend **Molenstraat (ongenummerd) te Assen;***

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op <www.veilingbiljet.nl> en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:

inzet en afslag beide op dertien juni tweeduizend achttien in de veilingzaal van het Van der Valk Hotel, Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.

Tot en met negenentwintig mei tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV:*
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding:*
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotariss:*
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke

persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;

5. *Registratie:*

het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

6. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;

7. *Internetborg:*

een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens

- de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:

- naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

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.

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

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

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen goedheid als bedoeld in artikel 14

AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de 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 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

- a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;
- c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites

waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken

van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.

Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed

of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht.

Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.

10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE, gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de

- voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslaggeving. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
 15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
 16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspanningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de

Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de

Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:

- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénnentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetpremie omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onvervrijd uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaars Molenstraat 275 tot en met 315 oneven nummers en Mensingestraat 2 tot en met 42 even nummers te Assen, statutair gevestigd te Assen*") en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vierentwintig juli tweeduizend achttien, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden

voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: de debiteur staat met de zijnen ingeschreven.
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder

toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan. Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 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. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraft) 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 voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilziggend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

- (i) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twee april tweeduizend zeven verleden voor mr. G.H. Smith, notaris te Groningen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie april tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51991, nummer 129; en
- (ii) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op éénentwintig juli negentienhonderd zesenzeventig verleden voor een plaatsvervanger van mr. T.W.J.M. van Nierop, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op tweeëntwintig juli negentienhonderd zesenzeventig in register Hypotheken 4, deel 2996 nummer 72 alsmede naar het bij die akte van splitsing in appartementsrechten van toepassing verklaarde

splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers te Assen op één maart negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2669, nummer 42, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

**"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte op negenentwintig maart negentienhonderd vijfenzeestig verleden voor mr. G.H.H. Klauwke, welke akte is ingeschreven in voormelde openbare registers te Assen (thans Apeldoorn) in register Hypotheken 4 op dezelfde dag deel 2241 nummer 115, waarin onder meer staat vermeld, woordelijk luidende als volgt: Begin citaat: "8. De koopster is verplicht het gekochte behoorlijk af te sluiten en afgesloten te houden, dan wel, indien het uitbreidingsplan en de bebouwingsvoorschriften zulks voorschrijven, van de openbare weg en van de aangrenzende eigendommen van derden niet af te sluiten, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Assen.

De kosten van het maken van afsluitingen komen geheel ten laste van koopster. Heggen, dienende, of mede dienende, tot afsluiting van erven van de openbare weg moeten op een afstand van tenminste vijf en twintig centimeter van de perceelsgrens worden geplaatst.

Uitzicht belemmerende beplantingen, in het bijzonder op hoeken van straten, dienen te worden geweerd.

Het handhaven van het gebruik overeenkomstig de bij het uitbreidingsplan aangegeven bestemming wordt uitdrukkelijk bedongen, evenals een zodanig onderhoud van gebouwen, voortuinen en van de straat af zichtbare zijtuinen, dat zij uit een oogpunt van welstand geen aanstoot kunnen geven.

9. De koopster is verplicht in overleg met de eigenaren of gebruikers van naburige daarbij betrokken percelen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Assen, te zorgen voor een goede afwatering van het verkochte en de zich erop bevindende gebouwen naar het gemeenteriool.

10. Uit hoofde van de afwatering van het verkochte kunnen geen kosten, hoe ook

genaamd, ten laste van de Gemeente Assen worden gebracht.

11. De koopster is verplicht te gedogen, dat op, in, aan of boven haar eigendom huisnummerborden, straatnaamborden, palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, pijpleidingen en andere voorwerpen voor openbare doeleinden worden aangebracht en in stand gehouden op de plaats waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders of de eigenaren, of de directie, van niet- gemeentelijke openbare nutsbedrijven dit zullen nodig achten.

12. Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten erop, waardoor het gebruik wordt of, onder meer bij verkoop overeenkomstig het bepaalde in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, kan worden verkregen, moeten de voorwaarden sub 8 tot en met 13 onherroepelijk ten behoeve van de Gemeente Assen worden bedongen.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen de koopster, en in geral van overtreding of niet-nakoming van de bepalingen sub 8, 9, 11 en 12 ook degene die krachtens het onder 12 bepaalde haar verplichtingen heeft overgenomen of daarin is getreden, moeten dat enige ingebrekestelling nodig is, een dadelijk opeisbare boete opleggen van ten hoogste:

- a. honderd gulden ingeval van overtreding van het bepaalde sub 4;*
- b. tien gulden voor iedere, na het verstrijken van de in hun aanschrijving genoemde termijn, ingegane dag verzuim ingeval van niet-nakoming van het bepaalde sub 6-8-9 en 11;*
- c. een bedrag gelijk aan de koopsom ingeval van overtreding van het bepaalde sub 7 en 12.*

14. Het voor de te bouwen garageboxen onbebouwd blijvende terreingedeelte dient te worden voorzien van een verharding alsmede van een riolering, eventueel met stankescherp en zandvang.

Deze riolering, liggende in de van Hogendorpstraat. De aansluiting van deze riolering op het gemeenteriool zal geschieden door of vanwege de Gemeente Assen, op kosten van de koopster.

15. Koopster zal de op het gekochte te stichten woningen op haar kosten voorzien van verwarmingsradiatoren met al hetgeen daartoe behoort, en het ten dienste van de verwarming van deze woningen benodigde warm water, op nader tussen partijen overeen te komen voorwaarden en bepalingen, te betrekken van de door de gemeente Assen mede ten deze exploiteren wijkverwarmingsinstallaties in het uitbreidingsplan "Veningerland"."

Einde citaat"

L. Energietabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energietabel.

Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Hoogezand op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

42968_kostenoverzicht.pdf

79583 Molenstraat 305 te Assen

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,-- (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 121,00 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 126,00 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over koopsom)
achterstand VVE	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
diversen	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van de inzet- c.q. afslag volmacht accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij van Heeswijk Notarissen N.V. en Veldkamp Elzinga Koster Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.