

Albert Cuyplaan 63, 3764TP SOEST (43835)



Appartement

Het appartementsrecht gelegen op de 4de verdieping aan de Albert Cuyplaan 63 te Soest.



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning, met de daarbij behorende berging, plaatselijk bekend als Albert Cuyplaan 63 te 3764 TP Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 2758-A, appartementsindex 15, uitmakende het tien/vierhonderd vijf en veertigste (10/445e) aandeel in het eeuwigdurend recht van erfpacht van twee percelen grond gelegen te Soestaan de Albert Cuyplaan en Rubenslaan, in eigendom belast met het recht van erfpacht (canon per jaar oorspronkelijk in de akte waarbij debiteur de eigendom verkreeg groot negenhonderd achttien euro en drie en veertig eurocent (€ 918,43)), toebehorende aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: GJV Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Huizen, feitelijk adres: Meentweg 7, 1261 XR Blaricum (voorheen genaamd: B.V. Beleggingsmaatschappij "Huizen", gevestigd te Huizen), en ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummers 2107 en 2108, tezamen groot twaalf are en vijf centiare, en in de op die grond staande flatgebouwen, omvattende vier en veertig flatwoningen, elk met een bijbehorende afzonderlijke berging, en vijf garages, alsmede gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, plaatselijk bekend te Soest als Albert Cuyplaan oneven nummers 37 tot en met 67 en Rubenslaan even nummers 106 tot en met 160.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 19 februari 2019
Inzet	dinsdag 19 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Vrielink Willems Zonder Netwerk Notarissen Wierdensestraat 47 7607 GG Almelo T: 0546 54 50 90 F: 0546 81 06 62 E: almelo@vwznotarissen.nl
Behandelaar	mr. J.G. Smelt

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Overige
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummer 2758-A, appartementsindex 15.
Milieuinformatie	Zie brochures.

Financieel

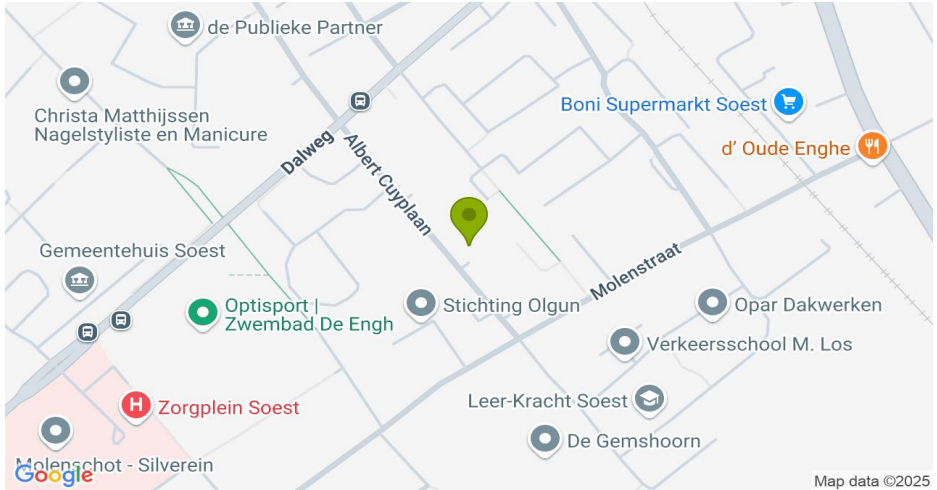
Lasten

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1 % voor rekening VERKOPER.
Indicatie kosten veiling	€ 10.816,00 (per 17-01-2019 om 23:03 uur) De kosten zijn o.a. incl. achterstanden VVE en erfpachtscanon per 19-02-2019, zijnde 5.440,90 euro. (per 17-01-2019 om 23:03 uur)

Bijzonderheden

Bij beschikking van de Rechtbank Midden-Nederland d.d. 13 februari 2019, naar aanleiding van het verzoek tot het verlenen van verlof van de executant tot het kunnen invoeren van het huurbeding, heeft de rechter het verlof verleend tot het invoeren van het huurbeding. Tevens veroordeelt de rechter de bekende en de eventueel onbekende (onder)huurders om het pand te ontruimen. Gedurende een termijn van twee weken na betekening van de beschikking mag niet worden ontruimd. Deze betekening heeft thans nog niet plaatsgevonden, echter zal dit op korte termijn geschieden. Bij niet ontruiming zijn de kosten voor ontruiming voor rekening van de koper op de veiling.

Bij een recente vergadering van de VVE (notulen zijn bijgesloten), is de erfpacht voor een periode van 10 jaar, ingaande op 1-1-2019, opnieuw vastgesteld, in casu is deze erfpacht gelijk gebleven.

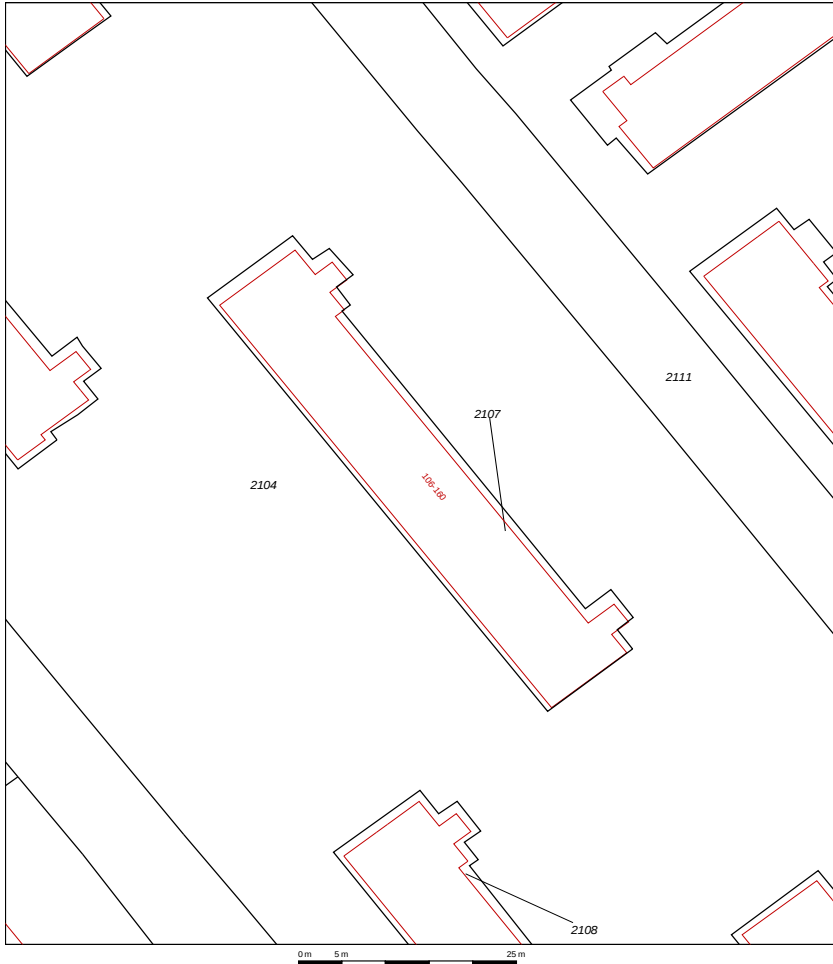


Kadastrale kaart

43835-kadastralekaart3764AlbertCuyplaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 199182874 nwn06712



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Kadastrale gemeente	Soest	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2107
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eenduidend uittreksel, Y, 11 januari 2019			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

43835_Mail gemeente Soest.pdf

Beste meneer Smelt,

Ik heb uw mail gelezen en kan u hierover het volgende melden.

Het genoemde pand/appartement ligt binnen de grenzen van het op 19 december 2012 onherroepelijk in werking zijnde bestemmingsplan De Eng een heeft hierin een woonbestemming (gestapeld).
Er geldt geen voorbereidingsbesluit en er is geen sprake van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zijn er geen besluiten bekend.

De gemeente Soest is voorts niet voornemens aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet uit te laten gaan.
Ook is er geen besluit genomen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wij hopen u naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J.C.M. (Hans) Wester

Juridisch medewerker Vergunning & Handhaving
Afdeling Dienstverlening-Vergunning en Handhaving

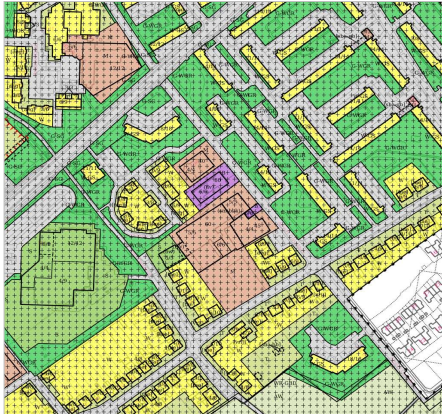
GEMEENTE SOEST

Bijlage

43835_Albert Cuyplaan 63 bp info.pdf

RoPubliceer geraadpleegd op: 19 Dec 2018 om 12:11 PM

De Eng



Plan informatie

Plan naam	De Eng
Plan idn	NL.IMRO.0342.BPSOE0002-0401
Plan type	bestemmingsplan
Status	deels onherroepelijk in werking
Datum	19 december 2012
Geldend	ja

Op deze locatie geldt

Bestemmingen

enkelbestemming: Wonen - Gestapeld
dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoge verwachting
AWV1

Aanduidingen

maximum goothoogte (m): 14
maximum bouwhoogte (m): 14
bouwvlak: bouwvlak

Legenda

Bestemmingsplangebied

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- groen
- kantoor
- maatschappelijk
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- wonen

Legenda

Dubbelbestemming

waarde

Gebiedsaanduiding

- wro-zone
- Functieaanduiding
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding
- Maatvoering

Bijlage

43835_ALV_Hoog Enghendael_Notulen_2018-11_DEF.pdf



Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Hoog Enghendaal IV	
Datum vergadering	29-11-2018
Aanvang	20:00
Opkomst	
Aanwezig	Rubenslaan 148; Albert Cuyplaan 41; Rubenslaan 126; Rubenslaan 118; Albert Cuyplaan 39; Rubenslaan 114; Albert Cuyplaan 53; Albert Cuyplaan 47; Rubenslaan 136; Rubenslaan 144; Rubenslaan 140; Albert Cuyplaan 59; Rubenslaan 112; Rubenslaan 128; Rubenslaan 130; Rubenslaan 134; Rubenslaan 142; Rubenslaan 154; Rubenslaan 156; Albert Cuyplaan 49; Albert Cuyplaan 57; Albert Cuyplaan 45; Rubenslaan 108
Aanwezig met volmacht	Rubenslaan 106
Stemmen (445)	
Stemmen aanwezig	230
Stemmen met machtiging	10
TOTAAL	240

1. Opening

Inge Visser van NederWoon VvE Beheer opent de vergadering om 20.00 uur en zal deze avond de rol van voorzitter op zich nemen. Rene te Veer is aanwezig om toelichting te geven over renoveren van het dak en het plaatsen van de zonnepanelen.

2. Vaststellen aantal stemmen

De verenging heeft 445 stemmen. Er zijn 240 stemmen totaal aanwezig. Hiermee zijn er voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Voorstellen NederWoon en verandering samenstelling bestuur

NederWoon stelt zich voor als nieuwe beheerder.

Het huidige bestuur wordt voorgesteld. Er zijn op dit moment 3 bestuursleden. Er wordt aan de vergadering gevraagd of er meer bewoners zijn die zich willen voegen bij het bestuur. Rubenslaan 136 en Rubenslaan 140 geven aan zich bij het bestuur te willen voegen. De vergadering stemt in met de samenstelling van dit bestuur (**Besluit**).

Francoise Ticheler wordt met een bloemetje bedankt voor haar inzet.

4. Ingekomen stukken

a. Erfpacht canon

Erfpacht heeft een looptijd van 10 jaar. Deze 10 jaar is voor Hoog Enghendaal bijna verstreken dus moet de erfpacht herzien worden. De prijs voor de erfpacht is opgebouwd uit de waarde van de grond en uit het rentecomponent. In het contract van Hoog Enghendaal is vastgesteld dat de erfpacht voor deze VvE nooit omlaag kan gaan. NederWoon heeft contact over de erfpacht en wil zo snel mogelijk het nieuwe contract voor de komende 10 jaar tekenen, omdat eigenaren die hun huis willen verkopen deze gegevens ook nodig hebben. NederWoon blijft hier achteraan zitten (**Actie: NederWoon**).

b. Geluidsoverlast ketel

Er zijn meerdere meldingen van geluidsoverlast die afkomstig zijn van de verwarming. Croon Wolters & Dros geeft aan dat dit probleem erg moeilijk op te lossen is en dat het daarnaast flink in de papieren kan lopen. Gezien de financiële situatie van de VvE heeft dit probleem op dit moment geen prioriteit.

c. Stookkosten

Het voorschot van de stookkosten bedraagt op dit moment € 54,- per maand per woning. Voor een huishouden is dit tarief aan de lage kant en dat verklaart ook waarom er bij de afrekening zoveel bijbetaald moet worden. Willen bewoners toch besparen op hun stookkosten dan wordt de bewoners geadviseerd om alleen de verwarming open te draaien in de ruimtes waar je gebruik van maakt. Omdat het om blokverwarming gaat kan het 'eventjes' opendraaien van de verwarming al voor hogere stookkosten zorgen. Een van de bewoners vraagt wat de kosten zijn voor de app. NederWoon zal dit uitzoeken en de bewoners informeren (**Actie: NederWoon**).

Op dit moment is er een groot verbruik aansluiting. Dit brengt extra kosten met zich mee. Van het bestuur heeft Saskia de rol op zich genomen om deze aansluiting om te zetten. Het is de bedoeling dat de afsluiting naar een klein verbruik gaat.

Omdat er veel bewoners zijn met klachten over de hoge stookkosten adviseert NederWoon de bewoners foto's te maken gedurende het jaar van de meters. Hiermee kunnen de bewoners zelf de afrekening controleren. Als bewoners nu nog vragen hebben over de afrekening wordt de bewoners verzocht zelf contract op te nemen met ISTA.

d. Kapotte balkonplaten

Dit punt bespreken we bij agendapunt 7 (technische zaken)

5. Notulen vorige vergadering

De notulen zullen besproken worden door Rene te Veer bij de toelichting op het dak/zonnepanelen (zie agendapunt 7).

6. Financiën

Debiteuren

NederWoon spreekt de zorg uit vanwege de financiën. Meerdere bewoners hebben een forse betalingsachterstanden.

Er moet actie ondernomen worden tegen de eigenaren die niet betalen. NederWoon gaat bewoners een laatste herinnering sturen (14-dagen brief). De vergadering stemt in met het inschakelen van incasso bureaus en geeft NederWoon de volmacht om verdere rechtsmaatregelen te treffen als betaling uitblijft (**besluit**). De kosten van incassobureau en deurwaarder komen voor rekening van de VvE.

Jaarcijfers

NederWoon heeft de gehele boekhouding over 2017 in beeld gebracht. De volgende conclusies worden getrokken:

- Er zijn zeer grote zorgen over de debiteuren (eigenaren die niet betalen)
- Er zijn fouten aangetroffen in de boekhouding van 2017. Deze zijn door NederWoon gecorrigeerd. Hierdoor wijkt het jaarverslag over 2017 af van het verslag dat is goedgekeurd in de vergadering.
- Een VvE met 44 appartementen in 2 gebouwen zou een reservefonds van €200.000 moeten hebben. De VvE heeft op dit moment €56.000 in kas. Dit is dus onvoldoende om het onderhoud de komende jaren te gaan betalen.
- De VvE bijdrage is als volgt opgebouwd:

o Erfpacht	€ 76,50	per maand
o Stookkosten	€ 54,50	per maand
o VvE bijdrage	<u>€ 120,00</u>	per maand
	€ 251,00	per maand
- De VvE spaart per jaar €32.000 voor het grote onderhoud (mits alle eigenaren hun bijdrage voldoen). Dit moet meer dan €70.000 zijn om de onderhoudskosten te kunnen betalen.
- De cijfers over 2018 worden in het eerste kwartaal van 2019 afgerond.

7. Technisch

Nieuw MJOP en EPA rapport

Er is een nieuw MJOP opgesteld door het Inspectiehuis. Er is geschrapt in de kosten om te voorkomen dat de maandelijkse bijdrage meer dan verdubbeld moet worden. De belangrijkste technische punten worden besproken.

Werkzaamheden: Beton en glasplaten in hekwerk

Er zijn al diverse balkonplaten gesneuveld en vervangen. Omdat dit geregeld voorkomt heeft de verzekering medegedeeld deze platen niet langer te vergoeden. Er zijn 2 opties uitgewerkt:

Optie 1: Platen vervangen door hekwerk. Deze optie gaat voor de beide complexen rond de € 80.000,- kosten (incl. BTW)

Voordeel: De hekwerken worden direct verhoogd, waardoor de galerijen veiliger worden. De hekwerken zijn stevig en gaan dus jaren mee (zie complex ernaast)

Nadeel: Dit geld is niet in kas.

Optie 2: We vervangen de kapotte glasplaten voor HPL platen. Dit is als voorbeeld door de betreffende leverancier op 3 plekken gedaan. Hier kunt u even langs lopen. De kosten hiervan zijn €278,30 per plaat.

Voordeel: We kunnen alleen de platen vervangen die kapot zijn.

Nadeel: Deze optie is in principe een tijdelijke optie. Het is ook mogelijk om alles te vervangen, maar dan ben je alsnog €68.000 kwijt.

De vergadering stemt in met optie 2. Er wordt besloten alleen de platen te met grote beschadigingen **(besluit)**.

Werkzaamheden: Schilderen

Het vervangen en schilderen van kozijnen is een VvE aangelegenheid. In het verleden zijn er afspraken met eigenaren gemaakt dat de VvE zorgt voor verf en dat de eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het schilderwerk. Een aantal bewoners heeft zich niet aan deze afspraak gehouden. Doordat het schilderwerk niet is bijgehouden zijn sommige kozijnen aan vervanging toe. Op dit moment zijn er geen financiële middelen om het vervangen van kozijnen collectief te regelen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Het bestuur levert een kleurcode aan voor het schilderwerk. Deze kleurcode is verplicht. **(Actie: bestuur)**
- Er is een stappenplan voor het schilderen van de kozijnen, de bewoners dienen zich aan dit stappenplan te houden.
- NederWoon vraagt offertes op voor het vervangen van kozijnen **(Actie: NederWoon)**. Over de uitvoering en kleur moet de vergadering stemmen. Dit wordt besproken in de volgende ALV.
- Daarna kunnen individuele eigenaren beslissen of ze hun kozijnen willen vervangen.
- Het individueel vervangen komt geheel voor rekening van de betreffende eigenaar. Een eigenaar mag achteraf geen aanspraak maken op geld van de VvE als de VvE alsnog besluit de kozijnen collectief te vervangen. Ook krijgt de eigenaar geen korting op onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk.

Eigenaren moeten er rekening mee houden dat er asbest zit in de gevelpanelen van de kozijnen.

Schilderen algemene toegangsdeuren

De vergadering stemt in om de toegangsdeuren als gezamenlijk project te schilderen

(Besluit). Er wordt een zaterdag ingepland om gezamenlijk te schilderen **(Actie: Bestuur)**. Bewoners die wel willen helpen maar liever niet schilderen kunnen deze mensen van eten en drinken voorzien. De toegangsdeur bij de Albert Cuyplaan is al geschilderd in een nieuwe kleur. Dit geldt als basis voor de andere deuren.

Werkzaamheden: Riolering (onderzoek Tubus)

De standleidingen bestaat (voor een deel) uit asbestleidingen. Deze zijn aan vervanging toe, maar dat zal als gevolg hebben dat er veel badkamers en keukens open gebroken moeten worden.

Als alternatief wordt de offerte van Tubus ingebracht. Deze leverancier gaat uit van het relinen van de standleidingen. Er moet een onderzoek plaats vinden of de standleidingen hiervoor nog geschikt zijn. De kosten hiervoor bedragen ongeveer €1.000,00. De vergadering stemt in (**Besluit**)
Tubus zal voor de volgende vergadering een onderzoek uitvoeren (**Actie: NederWoon**).

Voorstel inzet huismeester en stopzetten schoonmaakcontract

De schoonmaak laat erg te wensen over. Het contract is stopgezet per 1-1-2019.

Het is belangrijk dat er eerst grondig wordt opgeruimd en daarna wordt schoongemaakt. De vergadering stemt in met het inzetten van een NederWoon huismeester tot aan de volgende ledenvergadering. Tijdens de ledenvergadering wordt er geëvalueerd of bewoners tevreden zijn met deze oplossing. Voor de glasbewassing worden offertes opgevraagd (**Actie: NederWoon**).

Daken en zonnepanelen

AEDuurzaam stelt voor het getekende contract tussen de VvE en AE duurzaam te herzien. Het is nu namelijk ook mogelijk om opties als waterzijdig inregelen, leidingisolatie, cv herstel/optimalisatie op te nemen in de financiering. Dit zou in de plaats kunnen van 80 tot 100 zonnepanelen.

Doel van de aanpassingen zijn om de maandlasten richting AE duurzaam iets te verlagen en de terugverdienmogelijkheden voor de VvE en zijn bewoners te vergroten. AED Duurzaam werkt in de komende maanden verschillende varianten uit om te kijken wat de meest optimale versie voor de VvE is. De aangepaste overeenkomst kan dan in de volgende vergadering worden bekrachtigd door de leden zodat we daarna in maart /april kunnen starten met de uitvoer.

Hierbij zijn 2 punten van belang i.v.m. de huidige slechte financiële positie:

- gedurende de periode dat de financiën niet gezond zijn dient er een technisch beheerder bij de vve betrokken te zijn.
- In de vergadering van 2019 dient met MJOP/DMJOP te worden goedgekeurd, met daarbij horende aanpassing van de servicekosten.

8. Begroting 2019

Vanaf 1 januari is er een verhoging van de VvE bijdrage noodzakelijk. Er zijn diverse voorstellen:

- | | |
|-------------|---|
| Voorstel 1: | Een bijdrage verhoging van €79,- per maand
(nieuwe maandbijdrage €330,00) |
| Voorstel 2: | In 2019 een eenmalige bijdrage van €900,00. Eind 2019 een nieuwe begroting aan de hand van alle bevindingen. |
| Voorstel 3: | Combinatie: VvE bijdrage naar €300,00 en eenmalig €400,00 bijbetalen. |
| Voorstel 4: | VvE bijdrage blijft gelijk. Er komt een eenmalige bijdrage van €900,00 welke voldaan moet worden in januari 2019. Eigenaren kunnen in januari het verzoek doen om deze bedragen in termijnen te betalen. Dit is toegestaan mits dit gelijke termijnen betreft en tijdig wordt nagekomen. De bijbetaling is persoonsgebonden. De €900 wordt als 'schuld' geboekt in januari bij de eigenaar die op dat moment in het bezit is van de woning. |

De vergadering kiest met een ruime meerderheid voor Voorstel 4 (**Besluit**)

Alle VVE eigenaren moeten er voor 2020 rekening mee houden dat er dan opnieuw een extra bijdrage/verhoging noodzakelijk is.

9. Rondvraag

De volgende punten komen in de rondvraag naar voren.

Meldingen huismeester

U kunt meldingen voor de huismeester doorgeven via het hoofdkantoor van NederWoon.

De volgende mankementen worden al doorgegeven:

- Verlichting in de berging
- Afval/rommel/fietsen in de bergingen
- Klink galerijdeur Albert Cuyplaan
- Lekkage bij Rubenslaan 144

Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement is verouderd. Dit zal in 2019 door NederWoon worden aangepast en besproken in een vergadering (**Actie: NederWoon**).

VvE beheer

Tijdens de volgende ALV zal er besproken moeten worden of de VvE verder gaat met NederWoon als beheerder. Er is tijdelijk contract afgesloten tot juni 2019.

Besluitenlijst

- Opvragen individuele offertes voor het vervangen van de kozijnen.
- Rubenslaan 136 en 140 worden toegevoegd aan het bestuur
- Nederwoon mag incasso bureaus inschakelen en heeft de volmacht om verdere rechtsmaatregelen te treffen als de betaling uitblijft
- De platen met grote beschadigingen worden vervangen
- Het onderzoek van Tubus wordt uitgevoerd
- Gezamenlijk buitenschilderwerk uitvoeren
- Voorstel 4 van de VvE bijdragen wordt aangenomen

Actielijst:

	Actie	Door wie?	Afgerond?
1.	Uitzoeken erfpacht	NederWoon	
2.	Kosten app Ista	NederWoon	
5.	Aanpassen huishoudelijk reglement	NederWoon	
6.	Kleurnummers opvragen	Bestuur	
7.	Organiseren gezamenlijke schilder-dag	NederWoon	
8.	Offertes opvragen glasbewassing	NederWoon	
9.	Uitvoeren onderzoek Tubus	NederWoon	

Bijlage

43835_Overzicht VVE website.pdf



VERKLARING EX ARTIKEL 5:122 LID 3, 5 EN 6 BW

De bestuurder / het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Hoog Enghendaal IV, vertegenwoordigd door de beheerder, NederWoon VvE Beheer B.V. te Apeldoorn,

verklaart met betrekking tot het appartement:

- Plaatselijk bekend: _____
- In eigendom van: _____
- Geplande transportdatum: **19-02-2019**

Ten aanzien van de door de huidige eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen:

- De maandelijkse bijdrage voor Albert Cuyplaan bedraagt **€ 251,00**
- Per 09-01-2019 bedraagt de achterstand **€ 5.332,00** (voor specificatie zie de volgende pagina)

Ten aanzien van de administratiekosten bij eigendomsovergang:

- Mutatiekosten ten laste van de koper **€ 108,90**

Aan de Vereniging van Eigenaren komt dus per transportdatum toe **€ 5.440,90**

Graag willen wij u vragen dit bedrag over te maken naar bankrekening NL90 ABNA 0502 323 043 ten name van VvE Hoog Enghendaal IV en onder vermelding van kenmerk: Eigendomsoverdracht Albert Cuyplaan 63 te Soest.

Ten aanzien van het reservefonds:

- Er is een reservefonds **Ja**
- De omvang van het reservefonds is voor het laatst vastgesteld op **31-12-2017***
- De omvang van het reservefonds per 31-12-2016 bedraagt **€ 103.045,96**
- Het aandeel in het reservefonds voor Albert Cuyplaan 63 bedraagt **€ 2.315,64**

** Het genoemde saldo uit 2017 is niet gecontroleerd en er kan dus geen waarde aan worden gehecht. Vanaf 1-6-2018 is de VvE ondergebracht bij een beheerder en zullen er weer jaarcijfers worden opgesteld. De jaarcijfers 2018 zijn opvraagbaar vanaf 1 februari 2019.*

Belangrijk!

Er is een achterstand in onderhoud. Om al het noodzakelijk onderhoud uit te kunnen voeren, zal er in de komende jaren een verhoging van de bijdrage doorgevoerd worden en dienen eigenaren rekening te houden met bijbetalingen.

Na de eigendomsovergang ontvangen wij graag de relevante kopieën van de voorbladen van de transportakte.

Getekend te Apeldoorn op 09-01-2018

Namens het bestuur

Inge Visser
NederWoon VvE Beheer B.V.



Specificatie achterstand Albert Cuyplaan 63

Boekjaar 2019

• VvE bijdrage 2019-01	€ 251,00
• Extra bijdrage voor onderhoud (zie notulen ALV)	€ 900,00
• VvE bijdrage 2019-02	€ 251,00

Boekjaar 2018

• VvE bijdrage 2018-01	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-02	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-03	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-04	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-05	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-06	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-07	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-08	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-09	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-10	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-11	€ 251,00
• VvE bijdrage 2018-12	€ 251,00

Boekjaar 2017

• Erfpacht 2017-01	€ 76,50
• Erfpacht 2017-02	€ 76,50
• Erfpacht 2017-03	€ 76,50
• Erfpacht 2017-04	€ 76,50
• Erfpacht 2017-05	€ 76,50
• Erfpacht 2017-06	€ 76,50
• Erfpacht 2017-07	€ 76,50
• Erfpacht 2017-08	€ 76,50
• Erfpacht 2017-09	€ 76,50
• Erfpacht 2017-10	€ 76,50
• Erfpacht 2017-11	€ 76,50
• Erfpacht 2017-12	€ 76,50

TOTAAL

€ 5.332,00

Bijlage

43835_VvE_Hoog Enghendael_Notulen_2019-01 inzake o.a. nieuwe erfpacht.pdf



Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Hoog Enghendaal IV	
Datum vergadering	08-01-2019
Aanvang	19:00

Opkomst	
Aanwezig	• Rubenslaan 148; Albert Cuyplaan 41; • Rubenslaan 114; Albert Cuyplaan 47; • Rubenslaan 136; Rubenslaan 122; • Rubenslaan 144; Albert Cuyplaan 59; • Rubenslaan 128; Rubenslaan 160; • Albert Cuyplaan 49
Aanwezig met volmacht	• Rubenslaan 138; Rubenslaan 118; • Albert Cuyplaan 53; Rubenslaan 146; • Rubenslaan 140; Albert Cuyplaan 51; • Rubenslaan 132; Rubenslaan 130; • Rubenslaan 134; Rubenslaan 142; • Rubenslaan 156; Albert Cuyplaan 43; • Albert Cuyplaan 57; Albert Cuyplaan 37; • Rubenslaan 126; Albert Cuyplaan 45

Stemmen (435)	
Stemmen aanwezig	110
Stemmen met machtiging	160
TOTAAL	270

1. Opening

Inge opent de vergadering om 19.00 uur en heet de aanwezige eigenaren van harte welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

De vereniging heeft 445 stemmen. Er zijn 270 stemmen aanwezig. Hiermee zijn er voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De reden van deze extra vergadering is dat de nieuwe erfpachtcanon door de vergadering moet worden goedgekeurd. Indien er geen actueel canon aanwezig zijn, worden de appartementen onverkoopbaar.

3. Erfpachtcanon goedkeuren

De nieuwe concept erfpachtcanon met nummer 85255BE is meegestuurd met de vergaderstukken.

In het kort kom de nieuwe canon hierop neer:

- De erfpacht blijft voor de komende 10 jaar gelijk aan de huidige situatie

Alle aanwezige leden stemmen in met de nieuwe erfpachtcanon (**besluit**).

Acties:

- NederWoon zal de notaris de notulen sturen en verzoeken de erfpachtcanon definitief te maken (**Actie: NederWoon**)
- Het bestuur zoals ingeschreven in de KvK zal de canon tekenen (**Actie: Bestuur**).
- Zodra de nieuwe erfpachtcanon definitief is, zal deze worden rondgestuurd (**Actie: NederWoon**)

4. Sluiting

Inge sluit om 19.15 uur deze extra vergadering en bedankt de aanwezige.

Besluitenlijst

- De erfpachtcanon wordt goedgekeurd.

Actielijst

	Actie	Door wie?	Afgerond?
1.	Notulen naar de notaris sturen	NederWoon	
2.	Ondertekenen Canon door het bestuur	Bestuur	
3.	Definitieve erfpachtcanon sturen naar de eigenaren	NederWoon	

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43835.pdf

- 1 -

82874/JS/mlo

UITTREKSEL BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
VASTGESTELD OP 17 JANUARI EN VANAF DAT MOMENT TER INZAGE
BIJ VWZ NOTARISSSEN TE ALMELO

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop
Albert Cuyplaan 63 te Soest

Op zeventien januari tweeduizend negentien verscheen voor mij, mr. Jan Gerhardus Smelt, notaris te Almelo:

enzovoorts

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de verkoper, hetgeen blijkt uit een aangehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'. Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op negentien februari tweeduizend negentien om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Hotel- en Congressentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD te Arnhem, voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

- 2 -

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de vierde verdieping, met de daarbij behorende berging, plaatselijk bekend als Albert Cuyplaan 63 te 3764 TP Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K, nummer 2758-A, appartementsindex 15, uitmakende het tien/vierhonderd vijf en veertigste (10/445e) aandeel in het eeuwigdurend recht van erfpacht van twee percelen grond gelegen te Soest aan de Albert Cuyplaan en Rubenslaan, in eigendom belast met het recht van erfpacht (canon per jaar negenhonderd achttien euro en drie en veertig procent (€ 918,43), toebehorende aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: GJV Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Huizen, feitelijk adres: Meentweg 7, 1261 XR Blaricum (voorheen genaamd: B.V. Beleggingsmaatschappij "Huizen", gevestigd te Huizen), en ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Soest, sectie K nummers 2107 en 2108, tezamen groot twaalf are en vijf centiare, en in de op die grond staande flatgebouwen, omvattende vier en veertig flatwoningen, elk met een bijbehorende afzonderlijke berging, en vijf garages, alsmede gemeenschappelijke ruimten en dienstruimten, plaatselijk bekend te Soest als Albert Cuyplaan oneven nummers 37 tot en met 67 en Rubenslaan even nummers 106 tot en met 160; hierna te noemen: 'het registergoed'.

enzovoorts

1.4 verkrijging eigenaar

enzovoorts

Deze levering blijkt uit een akte op veertien januari tweeduizend elf verleden voor mr. W.M.E. van Veen, destijds notaris te Soest. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeventien januari tweeduizend elf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59432, nummer 24. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

enzovoorts

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executorialie verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

- 3 -

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, hetgeen blijkt uit de akte waarbij eigenaar de eigendom verkreeg. In geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Voor het overige wordt verwezen naar een aangehecht stuk van de gemeente Soest de dato negentien december tweeduizend achttien, welke eveneens op de website staat vermeld.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> en vermelde aangehechte bijlage van de gemeente Soest de dato negentien december tweeduizend achttien, welke eveneens op de website staat vermeld.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Te dezen wordt voor bestaande erfdienstbaarheden verwezen naar een akte van

transport op acht en twintig december negentienhonderd twee en zestig verleden voor de destijds te Soest standplaats hebbende notaris Melchior van Veeren, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort op diezelfde dag in deel 1337 nummer 50, waarbij ten behoeve van voormelde percelen grond en ten laste van de daaraan grenzende eigendommen van de Gemeente Soest werden gevestigd de erfdienstbaarheden van het leggen en hebben van rioleringen, zoals op de aan die akte gehechte tekening werd aangegeven, onder verplichting van de eigenaren van de heersende erven om de op die tekening aangegeven inspectieschachten te maken en te onderhouden, overeenkomstig nader door Burgemeester en Wethouders der Gemeente Soest te stellen eisen en eventuele schade aan de ter plaatse te eniger tijd aanwezige verharding of groenvoorziening, ontstaan tengevolge van verzakkingen en/of werkzaamheden aan de rioleringen of inspectieschachten ten genoegen van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Soest te herstellen. Voorts werd in gemelde akte van transport bepaald, dat de Gemeente Soest verplicht is op de niet bebouwde gedeelten van voornoemde percelen een verharding of groenvoorziening aan te leggen en te onderhouden"

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

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

ERFPACHTSVOORWAARDEN

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte houdende scheiding en deling en uitgifte en aanvaarding in erfpacht op acht en twintig december negentienhonderd twee en zestig voor de destijds te Amsterdam standplaats hebbende notaris H. van Steeg verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amersfoort op diezelfde dag in deel 1337 nummer 53. De erfpacht werd gesplitst in appartementsrechten, met vaststelling van een reglement, bij akte op vijftien januari negentienhonderd zeven en zeventig verleden voor M.H.A. van Veeren, destijds notaris ter standplaats Soest, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op achttien januari negentienhonderd zeven en zeventig, in het Register Hypotheken nummer 4, in deel 3281 nummer 69, bij welke akte tevens de terzake van de erfpacht verschuldigde canon over die appartementsrechten werd verdeeld en tevens werd bepaald dat de erfpachtcanon op een januari negentienhonderd negen en tachtig en vervolgens telkens na verloop van tien jaar opnieuw zou worden vastgesteld.

Bij akte verleden op zes juli negentienhonderd negen en negentig voor mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht, in het Register Hypotheken nummer 4, op acht juli negentienhonderd negen en

negentig in deel 10904 nummer 16, werd de jaarlijks verschuldigde erfpachtcanon per appartement voor een volgende periode van tien jaar vastgesteld op vijfhonderd vijf en twintig euro en acht en veertig eurocent (€ 525,48).

Bij akte constatering nieuwe erfpachtcanon verleden op dertien maart tweeduizend negen voor mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn, in het Register Hypotheken nummer 4, op dertien maart tweeduizend negen in deel 56382 nummer 110, is de jaarlijkse canon van de erfpacht met ingang van een januari tweeduizend negen opnieuw herzien. Op grond van deze akte rust op elk van de appartementsrechten woning met ingang van een januari tweeduizend negen de verplichting tot betaling van een bedrag groot negenhonderd achttien euro en drie en veertig eurocent (€ 918,43) per jaar en op elk van de appartementsrechten garage met ingang van een januari tweeduizend negen de verplichting tot betaling van een bedrag groot een en negentig euro en vier en tachtig eurocent (€ 91,84) per jaar.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Soest geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen en de gemeente Soest verklaarde in vermeld aangehecht bericht hier niet mee bekend te zijn.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vijftien januari negentienhonderd zeven en zeventig ondertekend bij M.H.A. van Veeren, destijds notaris te Soest. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Utrecht op achttien januari negentienhonderd zeven en zeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3281, nummer 69. Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Parkflat Hoog-Enghendaal IV, gevestigd te Soest, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170911. De koper verklaart dat het hem bekend is dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de Vereniging van Eigenaars Parkflat Hoog-Enghendaal IV, gevestigd te Soest. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen,

- 6 -

welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.
3. De notulen van de vergadering van de vereniging van eigenaars de dato negen en twintig november tweeduizend achttien, deze zullen eveneens op de website staan vermeld.

Deze verklaringen en notulen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVE geldt het volgende:

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

Volgens een aangehecht bericht van de gemeente Soest, met datum drie en twintig oktober tweeduizend achttien, staan er wel andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven. Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot gevraagd. Het verlot is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn onder andere:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring (welke eveneens op de website

- 8 -

zal worden geplaatst) zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper;

- de achterstallige erfpachtcanon.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.

3.2 fiscaal

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

3.3 aanvulling/wijziging op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

3.4 voldoening koopsom en overige kosten

In afwijking van artikel 10 lid letter c van de AVVE dient de koopprijs en de overige kosten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk vier weken na de gunning maar, zoals hiervoor reeds vermeld, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afsluitend bij afmijning.

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, 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

- 9 -

zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als 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. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna 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, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar 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 is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende 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 dus ook een bod via internet aangemerkt, als 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 op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris

telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:

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

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de

- 14 -

koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

SLOT

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43835_Albert Cuyplaan 63 te Soest.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object: Albert Cuyplaan 63 te Soest				
	t.i.v. verkoper of eigenaar	t.i.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1 Honorarium veiling notaris		€ 4.250,00	€ 892,50	€ 5.142,50
2 Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen		€ -	€ -	€ -
3 Honorarium notaris inroepen huurbeding		€ -	€ -	€ -
4 Honorarium notaris inroepen beheerbeding		€ -	€ -	€ -
5 Kadastraal recht 1 perceel (belast btw)		€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
6 Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 137,50	nvt	€ 137,50
7 Kosten diverse inzages registers (natuurlijk persoon)		€ 20,00	€ 4,20	€ 24,20
8 Kosten kwaliteitsfonds per akte (mogelijk 3 of 4 maal)		€ 8,22	€ 1,73	€ 9,95
9 Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10 Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11 Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>				
12 = art. 3:264 BW (huurbeding)		€ -	€ -	€ -
13 = art. 3:267 BW (beheerbeding)		€ -	€ -	€ -
14 = art. 3:268 BW (onderhandse executie)		€ -	€ -	€ -
15 = art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)		€ -	€ -	€ -
16 = art. 3:273 BW (zuivering)		€ -	€ -	€ -
<u>Overige kosten</u>				
17 Advocaatkosten		€ -	€ -	€ -
18 Preferente beslagkosten		€ -	nvt	€ -
19 Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)		€ -	nvt	€ -
20 Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.		€ -	€ -	€ -
21 Advertentiekosten openbare aanzegging		€ -	€ -	€ -
22 Advertentiekosten openbare betekening huurbeding		€ -	€ -	€ -
23 Kosten makelaar		€ -	€ -	€ -
<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>				
Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		€ -	nvt	
Met de Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	
Met de Mutatiekosten VvE		€ -	nvt	€ -
En de Achterstallige erfpachtscanon per 19-02-2019 (zie website)		€ 5.440,90	nvt	€ 5.440,90
1 Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
TOTAAL:		€ 9.906,62		€ 10.815,55
29 Inzetpremie (1% van inzetsom)		nee		
30 Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	pm	€ -
31 Overdrachtsbelasting (2% of 6%)		2 %		
32 Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ 450,00	€ 94,50	€ 544,50
33 Honorarium notaris opmaken akte de command		€ 350,00	€ 73,50	€ 423,50
34 Kosten ontruiming		pm		

Kostenmodel veilingen FRV, versie maart 2014