Korenbloemstraat 19 a, 3202BM SPIJKENISSE (44213)



Appartement
Korenbloemstraat 19A, 3202 BM Spijkenisse

Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te 3202 BM Spijkenisse, Korenbloemstraat 19A.



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 4 september 2019
Inzet	woensdag 4 september 2019 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 4 september 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	dhr. F.M. Heinsbroek







Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	0
Kamers	0
Slaapkamers	0
Woonoppervlakte	0 m^2
Woninginhoud	0 m^3







Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 7, omvattende het eenhonderd twaalf/éénduizend driehonderd twintigste (112/1.320ste) onverdeeld aandeel in het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw omvattende commerciële ruimten en woningen, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 3356, 4028, 4029 en 3358 tezamen groot zes aren drieënveertig centiaren

Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% van de inzetsom

Bijzonderheden

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde (n).

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd. Het verzoekschrift voor verlof tot het inroepen van het huurbeding is bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank ingediend. Bij beschikking van 03 september 2019 is door de voorzieningenrechter verlof verleend om het huurbeding in te roepen. De termijn als bedoeld in artikel 3:264 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek is daarbij gesteld op dertig (30) dagen na betekening van deze beschikking. Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming. Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting bedraagt 2% over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor rekening van koper komt:
- het notarieel honorarium;
- de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale recherches;

- de eventuele ontruimingskosten;
- de achterstallige bijdragen bij de VvE over het aan de betaaldatum voorafgaande boekjaar en het lopende boekjaar tot en met de betaaldatum.

Achterstand VvE volgens opgave van de VvE € 2.390,26.
Bijdrage VvE per maand € 145,38. Mutatiekosten € 104,40

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 20 augustus 2019 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Zoals bekend, dienen alle bieders en mijners te voldoen aan de vereisten voor het uitbrengen van biedingen via het internetplatform van Nationale Vastgoed Veiling en voorts zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan, dient door de hoogste bieder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 15% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bieders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bieders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 15 oktober 2019.

Info: www.veilingbiljet.nl
RoX Legal B.V., Weena 220, Postbus 2560, 3000 CN Rotterdam, tel. 010 20 01 716, in behandeling bij de heer F.M. Heinsbroek.


Diana Helbers
Nagelstyliste Mirjam
Robbie's Container (Voetbal-/...
Voorweg
Leliestraat
Leliestraat
Lobeliastraat
Tabakshop Spijk
Magnoliastraat
Rembrandtstraat
Winston Churchillaan
Kinderdienstencentrum Zonnehof te Spijkenisse
Gymzaal Geraniumstraat
Mondzorg For You
Kringloopwinkel Het Goede Doel
Ranonkels
Bewonersvereniging Heijermansflat
Charles de Foucauld
Google
Map data ©2024


Google
Imagery ©2024 Aerodata International Surveys, Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44213-kadastralekaart3202Korenbloemstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: priscillavanderlinde



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Geleverd op 11 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Spijkenisse
Sectie	E
Perceel	3356

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.

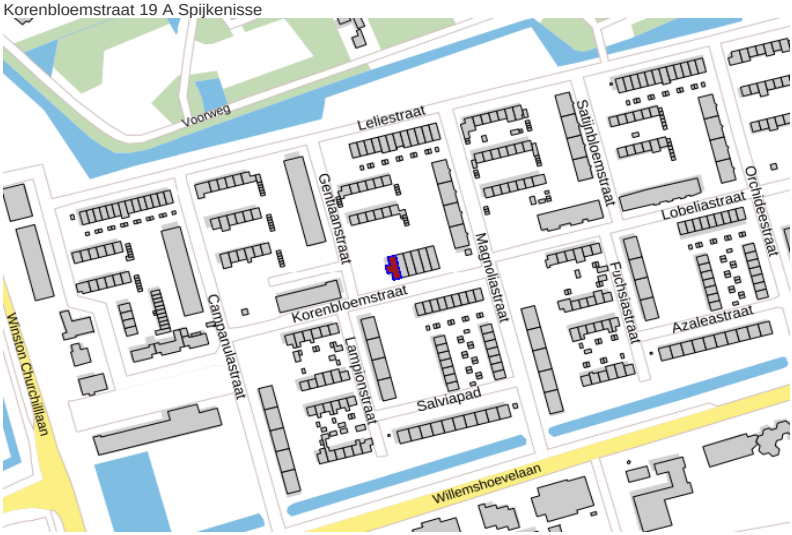
Bijlage

44213_BAG.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Korenbloemstraat 19 A Spijkenisse



Pand	
ID	0612100000035010
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1963
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	02-10-1962
Documentdatum	02-10-1962
Documentnummer	620102
Mutatiedatum	24-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0612010000030089
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	89 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-05-2012

Documentdatum	21-05-2012
Documentnummer	12ID011750
Mutatiedatum	25-05-2012
Gerelateerd hoofdadres	0612200000031480
Gerelateerd pand	0612100000035010
Locatie	x:081399.978, y:430527.568

Nummeraanduiding

ID	0612200000031480
Postcode	3202BM
Huisnummer	19
Huisletter	A
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-05-2010
Documentdatum	25-05-2010
Documentnummer	09ID007702
Mutatiedatum	24-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0612300000000390

Openbare Ruimte

ID	0612300000000390
Naam	Korenbloemstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	14-09-1961
Documentdatum	14-09-1961
Documentnummer	000291-AZ/61/113
Mutatiedatum	24-11-2010
Gerelateerde woonplaats	3032

Woonplaats

ID	3032
Naam	Spijkenisse
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	08-07-2009
Documentdatum	08-07-2009
Documentnummer	SPY028169
Mutatiedatum	24-11-2010

Bronhouder

ID	1930
Naam	Nissewaard

Bijlage

44213_Bodemloketrapport.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 11-06-2019



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

44213_uittrekselkadastralekaart Spijkenisse-E-5962-7.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: priscillavanderlinde



12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Geleverd op 11 juni 2019

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Spijkenisse
Sectie	E
Perceel	3356

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

44213_Akte houdende bijzondere veilingvoorwaarden Korenbloemstraat 19A Spijkenisse.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/FH/PM/19.0996.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 4 september 2019)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse** 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, één augustus tweeduizend negentien, verklaart mr. Pascal Antoine Maria Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX Legal B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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 vier september tweeduizend negentien vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie **E**,*
*complexaanduiding **5962-A**, appartementsindex **7**, welk appartementsrecht omvat:*
a. het éénhonderd twaalf/éénduizend driehonderd twintigste (112/1.320ste) onverdeeld

aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met commerciële ruimten en woningen, gelegen te Spijkenisse aan de Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in apparatmentsrechten kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 3356, 4028, 4029 en 3358, respectievelijk groot twee are en achtentwintig centiare (2 are, 28 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare) en twee are negen centiare (2 are, 9 centiare);

*b. het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3202 BM Spijkenisse**, **Korenbloemstraat 19A.***

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed 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:

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie **E**, complexaanduiding **5962-A**, appartementsindex **7**, welk appartementsrecht omvat:*

a. het éénhonderd twaalf/éénduizend driehonderd twintigste (112/1.320ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met commerciële ruimten en woningen, gelegen te Spijkenisse aan de Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in apparatmentsrechten kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 3356, 4028, 4029 en 3358, respectievelijk groot twee are en achtentwintig centiare (2 are, 28 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare) en twee are negen centiare (2 are, 9 centiare);

*b. het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3202 BM Spijkenisse**, **Korenbloemstraat 19A,***

hierna 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 Zaalveiling-/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 vier september tweeduizend negentien in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam 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 twintig augustus tweeduizend negentien 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. *Registratienotaris*:
   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 Registratienotaris 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 zaalbieder 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 zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de

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

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 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, alsmede voor zover relevant de AVVI 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 Zaalveiling of 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 beslagveiling. 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 toekomende verzekeringspenningen 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 éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld 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 Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse*" gevestigd te Spijkenisse) 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 vijftien oktober tweeduizend negentien, 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 gezekerde 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, als vermeld in de akte 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: in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan

(een) derde(n).
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.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. 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 erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen 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 stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte op achtentwintig mei tweeduizend vier verleden voor mr. E. Hitzemann, notaris te Nissewaard (destijds Spijkenisse), van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op één juni tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 40411, nummer 107;
2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig februari tweeduizend vier verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op twintig februari tweeduizend vier in deel 40341 nummer 6 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 twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op tien januari

negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing;

L. Energielabel

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

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam 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.

(Volgt ondertekening)

Bijlage

44213_kostenoverzicht Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse_1.pdf

FH/PM/19.0996.01

Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 133,10 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
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. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

44213_Splitsingsakte.pdf

OPENBARE VERKOOP.nl

Kantoor: Rotterdam OZ4 40341/6
Tijdstip van aanbieding: 20-02-2004 14:30
Janssen G.H.H.J. / 2003QJA80003124AST
De bewaarder van het kadaster
met 18 vervolgblad(en)
Aant *20040220003463*
18 volgbladen 45744
Kadaster

Hyp. 4

Simmons & Simmons Trenité

Splitsing in appartementsrechten

Op twintig februari tweeduizend vier, verscheen voor mij, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam:
de heer Andreas Cornelis Steijns, met kantooradres Weena 666, 3012 CN Rotterdam, geboren te Kapelle op drie april negentienhonderd zevenenvijftig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Joh. Sipkema B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te 2902 BD Capelle aan den IJssel, Dorpsstraat 34e, ingeschreven in het Handelsregister te Rotterdam onder nummer 24057498, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend.
De verschenen persoon gaf te kennen:

(i) Joh. Sipkema B.V., hierna te noemen: de "**Vennootschap**" - is eigenaar van:
het perceel grond, met het zich daarop bevindende gebouw, omvattende commerciële ruimten en woningen, plaatselijk bekend als Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers:
- 3356, groot twee are achtentwintig centiare;
- 4028, groot één are drie centiare;
- 4029, groot één are drie centiare; en
- 3358, groot twee are negen centiare,

hierna aan te duiden als: het **"Registergoed"**.
Het hiervoor omschreven gebouw wordt hierna aangeduid als: het **"Gebouw"**.

(ii) De Vennootschap heeft het Registergoed als volgt in eigendom verkregen:
- het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 3356 is verkregen door Joh. Sipkema N.V. door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op vijf maart negentienhonderd

Hypotheken 4

Aantekeningen:

achtenzestig in register hypotheken 4, deel 3860, nummer 59, van een afschrift van een op negenentwintig februari negentienhonderd achtenzestig voor L. Rietstra, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van inbreng;
bij akte, verleden op elf oktober negentienhonderd tweeënzeventig voor mr. S. Klein, destijds notaris te Rotterdam, is de naamloze vennootschap Joh. Sipkema N.V. omgezet in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Joh. Sipkema B.V. Deze omzetting is aangetekend in de openbare registers op zes juli negentienhonderd vijfenzeventig in register Hypotheken 4, deel 4725, nummer 50;

- het perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 4028 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op vijftien januari negentienhonderd zesenzeventig in register hypotheken 4, deel 5003, nummer 12, van een afschrift van een op vijftien januari negentienhonderd zesenzeventig voor mr. J.B. van Nieuwland, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende:
  - kwijting voor de koopprijs;
  - afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, Vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen;
- de percelen kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 4029 en 3358 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zevenentwintig december negentienhonderd negenentachtig in register hypotheken 4, deel 10861, nummer 46, van een afschrift van een op zevenentwintig december negentienhonderd negenentachtig voor M. de Vos, destijds notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende:
  - kwijting voor de koopprijs;
  - afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303, Vierde boek, Burgerlijk Wetboek (oud) te vorderen.

(iii) De Vennootschap wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(iv) De gemeente Spijkenisse heeft blijkens het als **bijlage 1** aan deze akte te hechten document op twaalf januari tweeduizend vier de krachtens de ter plaatse geldende Huisvestingsverordening vereiste splitsingsvergunning verleend.

(v) Het perceel grond met het Gebouw is aangegeven op een tekening, hierna aan te duiden als: de **"Tekening"**, bestaande uit twee bladen, waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheidene gedeelten van het perceel grond en het Gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(vi) De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam heeft voor het Registergoed vastgesteld de complexaanduiding: 5962-A en ten bewijze daarvan op twaalf januari tweeduizend vier de Tekening gewaarmerkt.

(vii) De Tekening, waarop de onderscheidene gedeelten bestemd voor afzonderlijk gebruik zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als **bijlage 2** aan deze akte gehecht.

(viii) Het Registergoed zal omvatten twaalf (12) appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 1, omvattende:
   (a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 19 te Spijkenisse;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 2, omvattende:
   (a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 21 te Spijkenisse;
3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 3, omvattende:

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

(a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
(b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 23 te Spijkenisse;

4. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 4, omvattende:
(a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
(b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 25 te Spijkenisse;

5. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 5, omvattende:
(a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
(b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 27 te Spijkenisse;

6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 6, omvattende:
(a) het éénhonderdacht/éénduizend driehonderdtwintigste (108/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
(b) het recht op uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 29 te Spijkenisse;

7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 7, omvattende:
(a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
(b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse;

Aantekeningen:

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

8. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 8, omvattende:
   (a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 21a te Spijkenisse;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 9, omvattende:
   (a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 23a te Spijkenisse;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 10, omvattende:
   (a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 25a te Spijkenisse;
11. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 11, omvattende:
   (a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en
   (b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 27a te Spijkenisse;
12. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, complexaanduiding 5962-A, appartementsindex 12, omvattende:
   (a) het éénhonderdtwaalf/éénduizend driehonderdtwintigste (112/1.320e) onverdeeld aandeel in het Registergoed; en

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

(b) het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Korenbloemstraat 29a te Spijkenisse.

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het volgende reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1.

Met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen (welke cursief zijn weergegeven) op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. DEFINITIES

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

(a) **"gebouw"**: *het Gebouw danwel het Registergoed, met de aan het Registergoed danwel het Gebouw verbonden rechten en verplichtingen*;

(b) **"eigenaar"**: *de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek*;

(c) **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

(d) **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder c;

(e) **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

(f) **"gebruiker"**: de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;

(g) **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;

Aantekeningen:

3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(h) **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;

(i) **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

(j). **"ondersplitsing"**: *de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek; de daarbij ontstane appartementsrechten worden als* **"onderappartementsrechten"** aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als **"ondereigenaar"**.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, te weten: twee of meer, dan wel alle.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

2.1 Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel hetwelk staat vermeld bij de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht hiervoor onder (viii).

2.2 De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

2.3 *De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, waaronder uitdrukkelijk begrepen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwen van het dak boven de tweede verdieping en het achter het gebouw gelegen riool tot en met de aansluiting op het gemeenteriool (met uitzondering van de vetputten, bedoeld in artikel 2.5 onder (c).*

2.4 In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

2.5 *In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de kosten als hierna bepaald voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten als aldaar vermeld:*

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

	(a) de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de entreehal voor de woningen met alle toebehoren, het trappenhuis, het dak van het trappenhuis, de afwerklaag van de galerij en het hek- en traliewerk behorende bij de galerij, alsmede alle overige voorzieningen welke uitsluitend ten behoeve van de woningen strekken, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de in artikel 9.1 bedoelde ramen en deuren, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 7 tot en met 12 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers; (b) de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de luifel, het platte dak op het niveau van de eerste verdieping (met inbegrip van de dakbedekking en waterkerende voorzieningen ter plaatse van de galerij), alsmede alle overige voorzieningen welke uitsluitend ten behoeve van de commerciële ruimten strekken, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6 en wel overeenkomstig breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 3 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers; (c) de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van vetputten, komen geheel voor rekening van de eigenaar van de commerciele ruimte ten behoeve waarvan de betreffende vetput dienst doet; (d) indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkens opgave van verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, voor rekening van de betreffende eigenaars naar evenredigheid van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;

Aantekeningen:

4e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(e) voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f, in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte;

(f) alle overige kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

(a) die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;

(b) die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder (a);

(c) de schulden en kosten van de vereniging;

(d) het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;

(e) de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid;

(f) de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;

(g) de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;

(h) de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht of gebruiker van een privé gedeelte voor zover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

(i) alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

4.1 Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met éénendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. *Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op éénendertig december daaropvolgend.*
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

4.2 Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

4.3 Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

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

4.5 In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4.6 *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, kopieën verstrekken van de nota's waarop de omzetbelasting staat vermeld en/of periodiek gespecificeerde overzichten van de betreffende uitgaven verstrekken.*

Artikel 5

5.1 Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de vergadering voorgelegd. De vergadering stelt de begroting vast.

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

5.3 *Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.*
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

6.1 Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van *vijftig euro (EUR 50,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 A. is niet van toepassing.

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

6.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4, vierde lid, heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmede verbandhoudende incasso-kosten, schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

6.3 Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

7.1 Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

7.2 In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover dit reglement niet anders bepaalt.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

8.1 Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s). Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

8.2 Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het bedrag der verzekeringen van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de

Aantekeningen:

6e vervolgblad

Kadaster

herbouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door het bestuur in overleg met de verzekeraar(s).

8.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging met de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden.
Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

8.4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd *(zulks met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00)*, te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 32, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

8.5 Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid ondermeer de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid 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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (NLG 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
dan wel een clausule van overeenkomstige strekking, waarin in overleg met de verzekeraar de hoogte van het bedrag is aangepast en/of in euro's is vermeld.

8.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek en/of pand hebben.

8.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

9.1 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig en voorzover niet uitgezonderd in artikel 9.2:

(a) de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen

Aantekeningen:

7e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerij, met inbegrip van alle waterkerende voorzieningen, de daken, de luifel, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het trappenhuis, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen aan de buitengevel van het gebouw;

(b) hemelwaterafvoeren en goten alsmede al wat in het algemeen voor hemelwaterwering en afvoer dient;

(c) de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, electriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of tot een privé gedeelte behoren.

(d) de achter het gebouw gelegen riolering tot en met de aansluiting op het hoofdriool, alsmede de zich in het gebouw bevindende hoofdleidingen naar het riool, ook voor zover deze zich binnen een privé gedeelte bevinden.

9.2 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend de vetputten in het riool, de puien van de commerciële ruimten, met inbegrip van de zich daarin bevindende ramen en deuren, alsmede de expeditie-deuren aan de achterzijde met het bijbehorende hang- en sluitwerk, de tegen de voor- en zijgevel geplaatste schoorstenen, alsmede zich eventueel in de achtergevel of op het platte dak bevindende ramen, roosters, lichtkoepels en andere voorzieningen ten behoeve van de commerciële ruimten. Deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

9.3 Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook niet indien deze zaken zich in een privé gedeelte bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het mede-gebruik van de gemeen-

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

12.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het daarin/daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, met name is het niet toegestaan om rijwielen, kinderwagens en dergelijke in de entreehal van de woningen te plaatsen.

12.2 De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

12.3 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

12.4 De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

13.1 Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.

13.2 Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balcon of aan de buitenzijde van het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

13.3 De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.

13.4 Iedere eigenaar en iedere gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke za-

Aantekeningen:

8e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

13.5 In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 1 tot en met 6 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden op/aan het aan zijn/hun privé gedeelte grenzende deel van de luifel, alsmede op/aan de luifel ter hoogte van het desbetreffende privé gedeelte; deze mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verbandhouden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend, noch knipperend licht verspreiden.

Voorts zijn de eigenaars van de privé gedeelten met indexnummers 1 tot en met 6 na daartoe verkregen toestemming van het bestuur bevoegd tot het voor eigen rekening aanbrengen van roosters, afvoeren en overige voorzieningen aan/in de achtergevel of het achterste gedeelte van het platte dak, terwijl de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummer 1, 3 en 5 bevoegd zijn de tegen de zij- en voorgevel geplaatste schoorstenen in stand te houden. Voor vervanging van de hiervoor bedoelde schoorstenen is echter wel toestemming van het bestuur vereist. Het bestuur kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.

De eventueel vereiste vergunning dient door de eigenaars te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 14

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

14.2 In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft. Deze bevoegdheid eindigt zodra die eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar dan wel diens rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de aan deze akte gehechte tekeningen door het (her-)plaatsen van scheidingswand(en), dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden, dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het verwijderen van dergelijke scheidingswand(en), dan wel vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en), dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

Zowel de desbetreffende eigenaar als diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

14.3 Voorzover de in het vorige lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing tot de in het vorige lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en), dan wel vloer(en) verlenen.

Het bestuur kan bij het verlenen van de ontheffing nadere voorwaarden stellen.

Een reeds verleende ontheffing kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 15

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

Artikel 16

16.1 Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door een doen of nalaten van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of

OPENBARE VERKOOP.nl

van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

16.2 *Alle schade, met inbegrip van de gevolgschade, welke ontstaat als gevolg van het niet, niet-tijdig, ondeskundig of niet grondig reinigen van de vetputten, komt voor rekening van de eigenaar van de commerciële ruimte die gebruik maakt van de desbetreffende vetput(ten).*

16.3 *Alle schade, met inbegrip van gevolgschade ontstaan als gevolg van het niet, niet-tijdig, ondeskundig of niet volledig ontstoppen van de leidingen van de riolering, danwel door onjuist gebruik van de riolering, komt voor rekening van de eigenaar of gebruiker die verantwoordelijk is voor het ontstaan van deze schade.*

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

17.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder wordt toegebracht.

17.2 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

17.3 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

17.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:

- *voor de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6: commerciële ruimte in de ruimste zin des woords, derhalve zowel winkelruimte als bedrijfsruimte, alsmede horecadoeleinden, voorzover deze bestemming van gemeentewege ter plaatse is toegestaan;*
- *voor de appartementsrechten met indexnummers 7 tot en met 12: woning;*

met dien verstande evenwel dat, anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening, de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Aantekeningen:

17.5 *De vloerbedekking van de privé gedeelten met bestemming woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het, in andere dan sanitaire ruimten of bergingen, niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.*

17.6 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

17.7 *Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines of verwarmingstoestellen aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.*

De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.

17.8 In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

18.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.*

Tot dat onderhoud behoort met name:

(a) *het binnenschilder-, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerklagen van balcons , waaronder mede begrepen het tijdig vervangen van de tegels op de balcons, de afwerklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen;*

(b) *de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken;*

(c) *het regelmatig grondig reinigen van de vetputten.*

Aantekeningen:

10e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

18.2 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. Voorts zijn de eigenaars en gebruikers verplicht de leidingen voor riolering tijdig te ontstoppen.

18.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

18.4 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoeve de handeling wordt verricht.

18.5 In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

18.6 Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

19.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

19.2 Iedere eigenaar en gebruiker moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit en telefoon met bijbehorende meters en installaties, alsmede andere ten behoeve van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 6 aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

19.3 Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

Artikel 20

20.1 Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21

21.1 Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

21.2 Het in het eerste lid 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 rekening van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

21.3 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.

21.4 Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

Artikel 22

22.1 Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

24.1 Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedag-

Aantekeningen:

11e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

tekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.

24.2 Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.

24.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

24.4 Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

24.5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

25.1 Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

25.2 Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

26.1 De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

26.2 De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hier uit verwijderd worden en hem kan het (mede-)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.

26.3 Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

27.1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

(a) de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of

(b) zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of

(c) door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; of

(d) zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt,

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

27.2 Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan

Aantekeningen:

12e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

27.3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

27.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

27.5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

27.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

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

27.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

28.1 Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

28.2 Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.

28.3 Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

28.4 Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

28.5 Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

28.6 Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

28.7 Indien de vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

28.8 De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

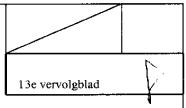
K. OVERTREDINGEN

Artikel 29A

29A.1 Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

29A.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoog-

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ste zevenduizend vijfhonderd euro (EUR 7.500,00) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

L. ONDERSPLITSING

Artikel 29B

29B.1 *Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.*

M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 30

30.1 Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.

30.2 De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse"; zij is gevestigd te Spijkenisse.

30.3 De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

32.1 Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 38, vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid.

32.2 De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

32.3 Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

vergadering, en na verkregen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

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

32.5 De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars

Artikel 33

33.1 De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Spijkenisse of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.

33.2 Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.

33.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste twintig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

33.4 Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur 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.

33.5 Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

33.6 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

Aantekeningen:

14e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

33.7 Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

33.8 De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder *niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming* met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering.

33.9 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

34.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.

34.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: éénduizend driehonderdtwintig (1.320).
Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2, lid 1.

34.3 In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in dit reglement is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

35.1 Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een hunner of van een

Aantekeningen:

derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

35.2 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.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34, derde lid en artikel 35, eerste lid.

Artikel 37

37.1 Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.

37.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

37.3 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.

37.4 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder (b) van artikel 38 bedoelde eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

37.5 In een vergadering, waarin minder dan één/vierde gedeelte van het in artikel 34, tweede lid, bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5, eerste lid, en artikel 33, tweede lid, op de jaarlijkse begro-

Aantekeningen:

15e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

38.1 (a) *De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.*

(b) *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.*

38.2 De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

38.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

38.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering en het bestuur, voor

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

38.5 Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

38.6 In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

38.7 Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

38.8 Het in het vijfde en het zesde lid in samenhang met het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

38.9 Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

39.1 Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien kan slechts door de vergadering worden besloten,

Aantekeningen:

16e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

39.2 Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

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

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

(iii) Bestuur van de vereniging

Artikel 41

41.1 Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

41.2 Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

41.3 Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

41.4 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van vaststellingsovereenkomsten alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

41.5 Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

41.6 Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het (e-mail)adres en het (fax-) telefoonnummer van het bestuur.

41.7 Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

41.8 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

Artikel 42

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

Artikel 43

43.1 Het bestuur is verplicht de geldmiddelen van de vereniging te plaatsen

Aantekeningen:

17e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

44.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

(a) besluiten als bedoeld in artikel 38, eerste lid, onder (b), en de uitwerking daarvan;

(b) het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

(c) het gebruik van de privé gedeelten;

(d) de orde van de vergadering;

(e) de instructie aan het bestuur;

(f) al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

44.2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

44.3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

O. INDEX

Artikel 45

45.1 Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen:

Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

C.B.S, te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis negentienhonderd vijfennegentig is honderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.
Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Toestemming hypotheekhouder

Het Registergoed is belast een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap Westland/Utrecht Hypotheekbank N.V., krachtens een op vierentwintig december tweeduizend één voor mr. F.X. Olmer, notaris te Rotterdam, verleden akte, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op zevenentwintig december tweeduizend één in register Hypotheken 3, deel 20058 nummer 47. Blijkens de als **bijlage 3** aan deze akte te hechten onderhandse verklaring de dato achtentwintig januari tweeduizend vier, heeft de genoemde hypotheekhouder toestemming gegeven voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

Volmacht

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die als **bijlage 4** aan deze akte zal worden gehecht.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.
Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Zij hebben daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris ondertekend om tien uur.

Aantekeningen:

18e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

w.g. de verschenen persoon en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. G.H.H.J. Janssen

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

w.g. mr. G.H.H.J. Janssen

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift met bijbehorende tekening.



Hypotheken 3/4 vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

Aantekeningen:

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40341/6 20-02-2004 14:30

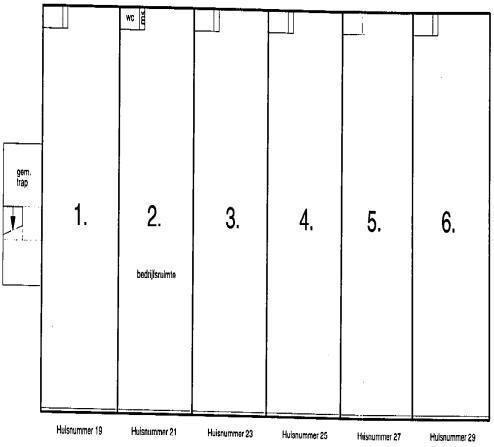
Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 20-02-2004 om 14:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40341 nummer 6.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20040220000101.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is

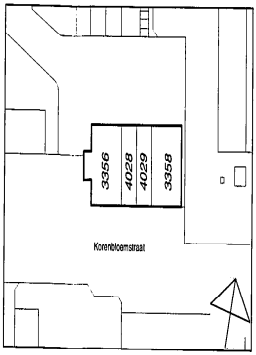
d.d. 12 JAN. 2004
de Bewaarder

mr. H. Hommes



begane grond
schaal 1 : 200

k = kast
d = douche
s= gemeenschappelijke schoorsteen/ leidingkoker



situatie
schaal 1 : 1000

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van Korenbloemstraat 19 t/m 29

Opdrachtgever:

Kadastraal bekend als nr.
3356/ 4028/ 4029/ 3358 sectie E

Gemeente Spijkenisse

Schaal 1:200/ 1:1000

dd.: 9 januari 2004

Simmons & Simmons Trenité
Weena 666
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333

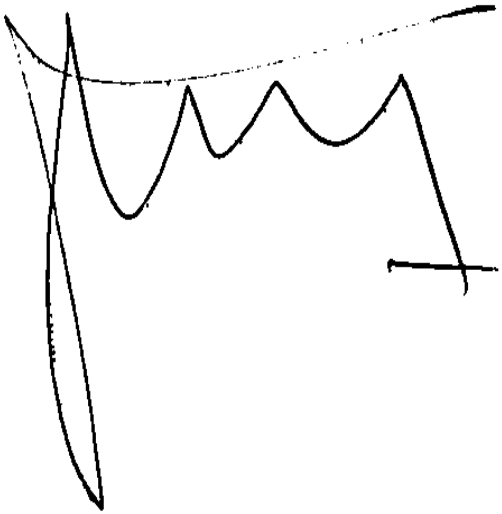
De notaris: mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam

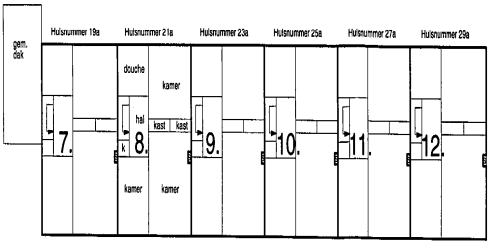
Blad 1 van 2

Ænea architecten 19 augustus '03

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met die welke is gehecht aan het ter inschrijving aangeboden afschrift.





2e verdieping
schaal 1 : 200

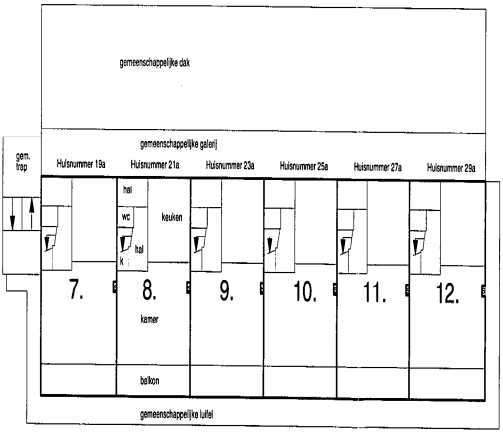
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is

d.d. 12 JAN. 2004
de Bewaarder

mr. H. Hommes



1e verdieping
schaal 1 : 200

k = kast
d = doucho
s= gemeenschappelijke schoorsteen/ leidingkoker

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van Korenbloemstraat 19 t/m 29

Opdrachtgever:

Kadastraal bekend als nr.
3356/ 4028/ 4029/ 3358 sectie E

Gemeente Spijkenisse

Schaal 1:200
dd.: 9 januari 2004

Simmons & Simmons Trenité
Weena 666
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333

De notaris: mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam

Blad 2 van 2

Ilinea architecten 19 augustus 103

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

De ondergetekende, mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met die welke is gehecht aan het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Bijlage 20040220-000101

Behorend bij Onroerende zaken Hyp4, deel 40341 nummer 6
te Rotterdam

Port.nr. 45744

Bijlage

44213_voorlopige energielabel E.pdf

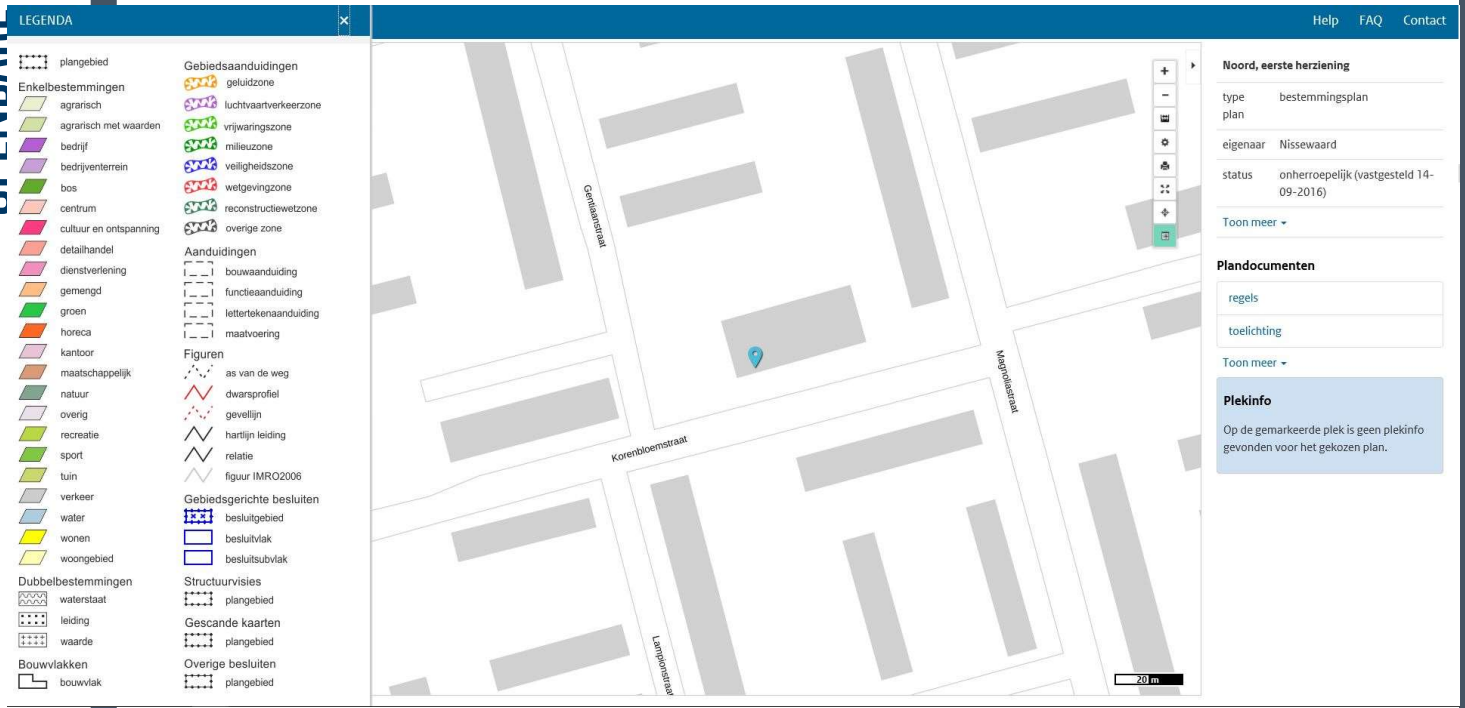
OPENBARE


milieu centraal | Energielabel
MENU
Home » Woningen » Zoek je energielabel
Zoek je energielabel
Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.
Type woning
Koopwoning
Postcode
3202BM
Huisnummer
19
Toevoeging
a
Check
Het energielabel van je woning
E
De woning 3202BM, 19a heeft een voorlopig energielabel E
Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.
Energielabel woningen
Verkopers en energielabel
Kopers en energielabel
Vereniging van Eigenaren en energielabel
Verhuurders, energielabel en Energie-Index
Huurders, energielabel en Energie-Index
Zoek je energielabel

OPENBARE VERKOOP.nl

Bijlage

44213_Ruimtelijke plannen_1.pdf


LEGENDA
plangebied
Enkelbestemmingen
agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied
Dubbelbestemmingen
waterstaat
leiding
waarde
Bouwvlakken
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen
geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone
Aanduidingen
bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering
Figuren
as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Structuurvisies
plangebied
Gescande kaarten
plangebied
Overige besluiten
plangebied
Help
FAQ
Contact
Genkaarstraat
Korenbloemstraat
Magnoliastraat
Lampionstraat
20 m
Noord, eerste herziening
type plan
bestemmingsplan
eigenaar
Nissewaard
status
onherroepelijk (vastgesteld 14-09-2016)
Toon meer
Plandocumenten
regels
toelichting
Toon meer
Plekinfo
Op de gemarkeerde plek is geen plekinfo gevonden voor het gekozen plan.

OPENBARE VERKOOP.nl

Bijlage

44213_WKBP.pdf

GEMEENTE
NISSEWAARD

Leef Omgeving
Veiligheid Vergunningen
en Handhaving

Roxlegal
Weena 20
3012 NJ Rotterdam

behandeld door

Toestelnummer
0181 696 426

Faxnummer

e-mail

datum	ons kenmerk	agina
27 augustus 2019	VVH-VG-JvdL-001	1 van 2
uw kenmerk	**uw brief/email van**	**aantal bijlagen**
Ref. 19.0996 RvH/FH/PM		

Betreft: info registergoed
Project: Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse

Geachte heer, mevrouw,

De antwoorden op vragen gesteld in de mail van, 24-06-2019,

-1 er zijn geen (voor)aanschrijvingen of mondelinge aanzeggingen plaats gevonden,
-2 er zijn op korte termijn geen aanschrijvingen te verwachten,
-3 het registergoed valt niet onder "Wetvoorkeursrecht Gemeenten",
-4 het registergoed is niet genoemd of aangewezen op een rijks- of gemeentelijk monument
-5 het registergoed staat niet op een subsidie lijst,
-6 het registergoed staat niet op een lijst voor sloop,
-7 er is geen bodemmilieu onderzoek van de locatie aanwezig
-8 en er zijn geen HBO-tank aanwezig of bekend.
-9 er zijn **geen** funderingsproblemen aanwezig of bekend.
-10 bestemmingsplan "Noord" onherroepelijk 14-07-2011, geeft aan de bestemming Wonen-3.
Inhoud zie bijlage of www.ruimtelijkeplannen.nl
-11 voor het registergoed zijn de volgende bouwvergunningen afgegeven:
Nummer 62012, bouwen 6 winkels en 6 woningen, opgeleverd november 1962.
-12 Aantal kamers van de woning zie bijlage.

Behandeld op 27 augustus 2019

Namens de coördinator van het
Team Vergunningen,

Inspecteur/Constructeur Team Vergunningen
Afdeling: Veiligheid Vergunningen en Handhaving

bezoekadres Raadhuislaan 106, 3201 EL Spijkenisse **postadres** Postbus 25, 3200 AA Spijkenisse

Bijlage

44213_kostenopgaaf Korenbloemstraat 19A Spijkenisse.pdf

FH/PM/19.0996.01

Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 133,10 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 2.390,26.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
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. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

44213_VVE info.pdf

Van:
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 09:31
Aan:
Onderwerp:

Urgentie: Hoog

Geachte

Conform uw verzoek doe ik u hierbij opgave van de nog openstaande maandbijdragen over het voorgaande en lopende boekjaar, waarbij ik deze heb opgenomen t/m oktober 2019

2018 7 maanden ad € 133,78
2019 10 maanden ad € 145,38
Totaal derhalve € 2.390,26.

Ik hoop u hiermede voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,

Incasso-medewerker
avangemert@vq-advocaten.nl

VQ ADVOCATEN

VQ Advocaten	**Correspondentieadres**	**Afdeling Incasso**
West-Voorstraat 1	Postbus 1121	T: 0186-627120
3262 JP Oud-Beijerland	3260 AC Oud-Beijerland	F: 0186-628926
T: 0186-614477		
F: 0186-610666	**www.vq-advocaten.nl**	**info@vq-advocaten.nl**

"Op dit e-mailbericht is een disclaimer van toepassing. Deze disclaimer kunt u vinden op www.vq-advocaten.nl.
We verzoeken u nadrukkelijk van deze disclaimer kennis te nemen."

Inzicht VvE Beheer

Rox Legal

Postbus 2560
3000 CN ROTTERDAM

Rhoon, 25 juni 2019

Betreft: Veiling Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse
Uw ref.: RvH/FH/PM/19.0996

'Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse', gevestigd te Spijkenisse
Complex: 0181-005

Geachte heer

Ons is de veiling gemeld van appartement[en] die onderdeel uitmaken van de VvE 0181-005 : 'Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse', gevestigd te Spijkenisse. Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de orde:

Appartementsrecht A-07 - Korenbloemstraat 19a (Woning)

Verkoper:
Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse.
Koper:
De heer / mevrouw Onbekend, Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse
Datum veiling:
4 september 2019 / betaaldatum 1 oktober 2019

De vereniging van eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 11 juli 2018 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 145,38 per maand. Met ingang van 1 november 2019 zal de koper belast worden met deze bijdrage aan de vereniging.

De debiteurenadministratie van de vereniging van eigenaars geeft aan dat het saldo van de verkoper tot en met oktober 2019 een stand vertoont van: EUR 4.328,41 (ex. rente vanaf heden t/m 4 september 2019). De samenstelling van dit debiteurensaldo kunt u opvragen bij VQ Advocaten te Oud-Beijerland, dossiernummer 36436/avg. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening. **Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL74 RABO 0158 6241 81 (Rabobank) t.n.v. VvE Korenbloemstraat 19 tot en met 29 te Spijkenisse.**

Inzicht VvE Beheer

Tevens is met de vereniging overeengekomen dat mutaties in het ledenbestand door ons worden berekend aan de vertrekkende eigenaar. Hiervoor rekenen wij conform de overeenkomst € 104,40 inclusief btw. U dient ook dit bedrag mee te nemen in uw afrekening en over te maken naar rekeningnummer **NL42RABO 013.33.35.887 t.n.v. INZICHT VvE Beheer BV** o.v.v. verkoop Korenbloemstraat 19a, 3202 BM Spijkenisse.

Op 25 juni 2019 bedraagt de omvang van het reservefonds 44.014,95. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt 3.305,60. Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds F (balans)	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	409,81 (112 / 1320 deel)
Reservefonds woningen	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	1.150,83 (1 / 6 deel)
Reservefonds complex	
App. A-07 - Korenbloemstraat 19a	1.744,96 (112 / 1320 deel)

Tenzij anders aangegeven, kunnen wij u informeren dat de vereniging van eigenaars, op moment van het verstrekken van deze informatie, geen uitstaande lening op naam van de vereniging heeft of hier een vergaderbesluit over is genomen.

Wij vragen u vriendelijk na overdracht van het appartementsrecht[en] ons een kopie van de koopovereenkomst te zenden zodat wij onze administratie kunnen aanpassen.

Wilt u zo vriendelijk zijn de nieuwe eigenaar te vragen onderstaande gegevens alvast met ons te delen of hen vragen of u deze gegevens aan ons door mag geven?
Op die manier kunnen wij onze administratie snel, goed en volledig inrichten:

- mobiel telefoonnummer
- e-mail adres dat regelmatig gebruikt wordt.
- rekeningnummer waarvandaan de bijdrage voldaan zal worden.

Met vriendelijke groet,
INZICHT VvE Beheer BV

Beheerder van de vereniging

INZICHT
VvE Beheer

Notulen

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1320; aantal stemmen vertegenwoordigd: 556 (42,12 procent)

1. Opening

De beheerder opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

2. Vaststellen van quorum en agenda

Ter vergadering zijn 556 van de 1320 stemmen, al dan niet bij volmacht, vertegenwoordigd. Dit is onvoldoende om een rechtsgeldige vergadering te houden. Een tweede vergadering wordt uitgeschreven om de geformuleerde besluiten te bekrachtigen. Deze vergadering wordt gehouden op kantoor van Inzicht VvE Beheer.

De aanwezige eigenaars betreuren het gebrek aan verantwoordelijkheidsgevoel bij de afwezigen. Zij zijn van mening dat, indien men niet bij de vergadering aanwezig kan zijn, er altijd een volmacht afgegeven kan worden, desnoods met steminstructie aan degene die de volmacht wordt verleent.

De eigenaars besluiten de agendapunten te bespreken en de besluiten te formuleren zodat deze bevestigd kunnen worden in een tweede vergadering.

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, de agenda ongewijzigd vast te stellen.**

3. Mededelingen

De beheerder vraagt de aanwezige eigenaars hun telefoon uit te zetten of, indien men voor dringende zaken bereikbaar dient te zijn, op trilstand.

Eigenaars wordt gevraagd individuele zaken buiten de vergadering te houden. De vergadering is bestemd om gemeenschappelijke zaken te bespreken. Na de vergadering is gelegenheid individuele zaken te bespreken met het bestuur of de beheerder.

De gehanteerde incassoprocedure, zoals is vastgesteld door de vergadering, wordt jaarlijks toegevoegd aan de vergaderstukken zodat elke eigenaar op de hoogte kan zijn van de te hanteren procedure bij een opgelopen achterstand.

Er zijn geen aanvullende mededelingen

4. Notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering d.d. 30 november 2016 zijn naar aanleiding van de vergadering 2016 verzonden en zaten tevens bij de vergaderstukken voor deze vergadering. De besluiten zijn, na een bezwaartermijn van 6 weken, automatisch vastgelegd. De aanwezige eigenaars krijgen de gelegenheid eventuele inhoudelijke of tekstuele opmerkingen te plaatsen.

De eigenaars zouden worden aangeschreven in verband met het schoon houden van de galerijen, in verband met het verwijderen van vuil uit de putjes en mos aangroei, dit is niet gebeurd. De beheerder schrijft de eigenaars alsnog aan.

geeft aan dat in 2015 het herstel van de riolering bij huisnummer 27 op kosten van de vereniging is uitgevoerd en dat gezien de aanpassingen die de eigenaar hier eigenhandig heeft gedaan zonder toestemming van de vereniging samen met het buitensporige gebruik en het ontbreken van een vetput deze kosten voor rekening van de eigenaar dienen te komen. Hij heeft geen doorbelasting van deze kosten kunnen vinden bij de controle van de stukken. De beheerder zegt toe dit uit te zoeken en het antwoord op te nemen in de stukken. *De reparatiewerkzaamheden bij huisnummers 27 uitgevoerd door de firma HRT, zijn niet voldaan*

INZICHT
VvE Beheer

door de vereniging. De beheerder heeft, gezien de kosten van rond de € 5.000,= voor het herstel, wel een poging tot bemiddeling gedaan tussen de betreffende eigenaar en HRT en daar is het bij gebleven. Er is dus nimmer een nota van HRT voor deze werkzaamheden geboekt of voldaan door de vereniging.

geeft aan de digitale controle van de financiële stukken onoverzichtelijk te vinden. De beheerder geeft aan hier verbaasd over te zijn omdat hij louter positieve reacties hoort. Hij legt uit dat het mogelijk is de stukken in papieren vorm aan te leveren of een memo voeren kascontrole te kunnen versturen zodat de digitale controlemogelijkheid duidelijk wordt. Afgesproken wordt dat de beheerder de kascommissie alsnog uitnodigt voor het voeren van de controle middels de digitale mogelijkheid. Hierbij stuurt hij de memo voeren digitale controle mee.

De overige eigenaars geven aan nooit een inlogcode te hebben ontvangen. De beheerder gaat dit na en zorgt ervoor dat, indien deze niet verstrekt zijn, ze alsnog worden verstrekt.

De vereniging heeft een raamovereenkomst met de firma RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik. Nota's van andere partijen, ingeschakeld door individuele eigenaars, worden niet geaccepteerd. De beheerder legt uit dat individuele eigenaars sowieso niet gerechtigd zijn opdracht te vertrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen. Het bestuur en de beheerder hebben hiertoe het mandaat verkregen en zijn hierdoor juridisch gerechtigd.

In de notulen van de vergadering van 2016 wordt gesproken over een opname van het dak. Het vermoeden is dat het dak tegen een onderhoudsbeurt aanloopt. De beheerder maakt hiervoor na de bouwvak een afspraak met een dakdekker. Tevens wordt een offerte voor het reinigen van de boeiboorden opgevraagd.

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, dat gezien het contract met RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik, geen facturen van andere partijen in behandeling genomen worden. Het is eigenaars niet toegestaan opdracht te verstrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen.**

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, de notulen van de vergadering 30 november 2016, met inachtneming van bovengenoemde opmerkingen, ongewijzigd vast te stellen.**

Actiepunt: Uitnodigen kascommissie voor controle
De beheerder nodigt de kascommissie uit voor het voeren van de controle. Hij stuurt de memo voeren kascontrole mee met de uitnodiging.

Actiepunt: Opvragen offerte reinigen boeiboorden

Actiepunt: Inplannen afspraak dakinspectie

Actiepunt: Aanschrijven eigenaars op schoonhouden galerijen

Actiepunt: Nagaan of inlogcodes zijn verstrekt en alsnog verstrekken.

5. Vaststellen jaarrekening 2016 en 2017

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op de jaarrekening 2016 en 2017.

De balans hoort zoals deze aangeeft in evenwicht te zijn. Dit betekent dat de passiva en activazijde even groot dienen te zijn. Dit geldt in feite ook voor de resultatenrekening omdat vooraf niet exact te voorspellen is hoe groot de uitgaven en inkomsten zijn zit hier altijd een verschil tussen. Dit verschil heet het exploitatieresultaat. Indien dit een positief resultaat is adviseert de beheerder altijd dit resultaat ten gunste van het reservefonds te laten komen om zodoende de spaarpot voor de toekomst gevuld te houden en daarmee een eventuele stijging van de bijdrage lager te houden.

Zo legt hij uit dat de verzekeringskosten jaarlijks medio december worden gefactureerd met als uiterlijke betaaldatum 31 december. Dit betreft de premie voor het daaropvolgende boekjaar en daarmee horen de kosten die gemaakt zijn niet in het jaar dat ze worden voldaan. Deze worden via de balans overlopend geboekt naar het volgende boekjaar.

Verzekeringspremie:
De premie voor de verzekeringen stijgt de laatste jaren fors. De maatschappijen beschouwen de onderliggende winkels en het gebruik ervan als een verhoogd risico. De aanwezige eigenaars vragen hoe dit

opgelost kan worden. De beheerder geeft aan dat hij de verzekeringsmaatschappij kan vragen een gedifferentieerde taxatie uit te voeren waarbij per appartementsindex van de winkels het verhoogde risico wordt vastgesteld. Conform de akte (Artikel 2.5 sub e) kunnen deze kosten dan worden doorbelast aan de eigenaar van het specifieke indexnummer. De aanwezige eigenaars vragen de beheerder dit in gang te zetten.

Stroomverbruik:
Het stroomverbruik lijkt sterk gestegen. *De beheerder heeft dit uitgezocht na de vergadering. Naast dat de kosten voor de aansluiting zijn gestegen is ook het belastingvoordeel op Groene stroom komen te vervallen waardoor deze niet meer compenserend werkt. Hierdoor lijken de energiekosten zelf gestegen.*

Deurwaarderskosten:
Dossiers die uit handen worden gegeven in opdracht van de vereniging worden gefactureerd aan de vereniging. Deze kosten mogen niet direct gefactureerd worden aan de debiteur. Uiteraard mogen deze kosten wel verhaald worden bij de betreffende debiteur. De beheerder boekt deze kosten dan ook als een doorbelasting aan de betreffende debiteur waarna ze opgenomen worden in het dossier. Als alle kosten bij de deurwaarder zijn voldaan zijn ook de deurwaarderskosten weer voldaan aan de vereniging. De eigenaars vragen de beheerder dit bij het recent gesloten dossier na te gaan.

Functie binnen vereniging opgeven bij de belastingdienst:
, geeft aan te hebben vernomen dat zij haar functie op dient te geven bij de belastingdienst. De beheerder legt uit dat elke eigenaar zijn/haar aandeel in het reservefonds dient op te geven in box 3. geeft aan dat het specifiek om vrijwilligers gaat. Hierop geeft de beheerder aan dat hij vermoedt dat degene die dit advies heeft gegeven verwijst naar de belastingvrijevergoeding die een vrijwilliger kan ontvangen voor de gevoerde werkzaamheden. Volgens de belastingdienst is dit € 1500,= per jaar. Aangezien er geen vrijwilligersvergoeding wordt gerekend bij de vereniging is dit dan ook niet van toepassing.

Afgesproken wordt dat de beheerder de kascommissie uitnodigt om de controle digitaal uit te voeren. Voorwaarde is wel dat de controle binnen drie maanden na de uitnodiging voor de controle deze wordt uitgevoerd.

Eigenaars kunnen met behulp van de verstrekte inlogcode via hun persoonlijke pagina het aandeel in het reserve nazien.

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, het gebouw gedifferentieerd te laten taxeren zodat onomstotelijk duidelijk wordt welke appartementsindexen met het daaraan gekoppelde gebruik zorgen voor het verhoogde risico van het gebouw.**

Actiepunt: Uitnodigen kascommissie voor controle

6. Vaststellen planmatig onderhoud

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op het meerjaren onderhoudsplan en -begroting. Hij legt hierbij het verband uit tussen de jaarrekening, het meerjaren onderhoudsplan en -begroting en de begroting 2019 met de daarbij horende maandelijkse bijdragen. De beginstand van het reservefonds is gelijk aan de stand op het afsluiten van het boekjaar. Dit is de "spaarpot" van de vereniging voor het onderhoud. Welk onderhoud er gepland is voor de komende jaren is terug te zien in het meerjaren onderhoudsplan dat beschikbaar is via de site van de vereniging.

Het meerjaren onderhoudsplan en -begroting is opgesteld naar aanleiding van een visuele inspectie van het gebouw en dient regelmatig bijgesteld te worden om een goede onderbouwing van de reserveringen te behouden. Het meerjaren onderhoudsplan en - begroting kan veranderen onder invloed van nieuwe bouwmethoden, veranderende wensen van de eigenaars, gewijzigde invloed van de omgeving en voortschrijdend inzicht in de loop der jaren.

Eigenaars benadrukken dat het aanpassen van de gemeenschappelijke afvoeren of het aanpassen van de aansluitingen op de gemeenschappelijke afvoeren niet is toegestaan zonder goedkeuring van de vergadering van eigenaars. In de appartementsindexen van de winkels verschillende keren verbouwd zonder toestemming van de vergadering. De beheerder geeft aan dat verbouwen op zich geen probleem is maar, indien men zonder toestemming van de vergadering wijzigingen aanbrengt aan de gemeenschappelijke delen eigenaars daar te allen tijde zelf verantwoordelijk voor zijn en de vergadering kan eisen de situatie in de originele staat terug te brengen.

INZICHT
VvE Beheer

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen.**

7. Vaststellen begroting 2019

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een korte toelichting op de begroting voor 2019 en de daarbij horende periodieke bijdragen.

In de begroting is de storting in het reserve en het dagelijks onderhoud gelijk aan de bedragen zoals vermeld in het meerjaren onderhoudsplan. Zo is de jaarrekening met de eindstand van het reservefonds en de onderhoudsposten in het meerjaren onderhoudsplan samen met de benodigde dotaties om het reservefonds gevuld te houden de basis voor een nieuwe begroting.

Besluit: **De vergadering besluit, met algemene stem, de begroting 2019 ongewijzigd vast te stellen.**

Besluit: **De periodieke bijdrage, behorend bij de vastgestelde begroting 2019, geldt per 1 januari 2019.**

8. (Her-)benoeming kascommissie

De kascommissie controleert de gevoerde financiële administratie over het afgelopen boekjaar. De kascommissie controleert bijvoorbeeld of er geen facturen zijn voldaan die bij een andere vereniging behoren of dat er geen facturen dubbel voldaan zijn die nog niet zijn teruggevorderd. Het is voor het behoud van kennis over de manier van controleren belangrijk dat er jaarlijks een nieuw lid benoemd wordt. Op die manier zijn meer mensen op de hoogte van de administratie en wordt voorkomen dat deze kennis ontbreekt als een lid wegvalt.

: geeft aan deze controle wel te willen blijven uitvoeren.

9. Rondvraag en sluiting

: geeft aan geen correspondentie te ontvangen van de beheerder. De beheerder zoekt uit hoe dit kan. *Correspondentie aan gebeurde nog op het oude mailadres van de fietsenzaak. Inmiddels is dit aangepast naar het privé mailadres.*

De werkzaamheden uitgevoerd door Fixplan zijn chaotisch verlopen. : verwijst naar de amateuristische wijze waarop de deurstopper was geplaatst. Dit is later wel hersteld maar pas nadat zowel als de beheerder hier hun ongenoegen over kenbaar hadden gemaakt.
: geeft aan dat zij vermoedt dat de facturatie vanuit Fixplan ook niet geheel volgens afspraak is verlopen. *De beheerder geeft aan dit te onderzoeken.*

Niets meer aan der orde zijnde dankt de beheerder de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter beheerder

.....

INZICHT
VvE Beheer

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

2. Vaststellen van quorum en agenda

2.1 **De vergadering besluit, met algemene stem, de agenda ongewijzigd vast te stellen.**

4. Notulen van de vorige vergadering

4.1 **De vergadering besluit, met algemene stem, dat gezien het contract met RRS voor het verhelpen van verstoppingen als gevolg van regulier gebruik, geen facturen van andere partijen in behandeling genomen worden. Het is eigenaars niet toegestaan opdracht te verstrekken voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen.**

4.2 **De vergadering besluit, met algemene stem, de notulen van de vergadering 30 november 2016, met inachtneming van bovengenoemde opmerkingen, ongewijzigd vast te stellen.**

5. Vaststellen jaarrekening 2016 en 2017

5.1 **De vergadering besluit, met algemene stem, het gebouw gedifferentieerd te laten taxeren zodat onomstotelijk duidelijk wordt welke appartementsindexen met het daaraan gekoppelde gebruik zorgen voor het verhoogde risico van het gebouw.**

6. Vaststellen planmatig onderhoud

6.1 **De vergadering besluit, met algemene stem, het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen.**

7. Vaststellen begroting 2019

7.1 **De vergadering besluit, met algemene stem, de begroting 2019 ongewijzigd vast te stellen.**

7.2 **De periodieke bijdrage, behorend bij de vastgestelde begroting 2019, geldt per 1 januari 2019.**

INZICHT
VvE Beheer

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse, gevestigd te Spijkenisse (0181-005)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 juli 2018, aanvang 17:00 uur.

Uitnodigen kascommissie voor controle
De beheerder nodigt de kascommissie uit voor het voeren van de controle. Hij stuurt de memo voeren kascontrole mee met de uitnodiging.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 augustus 2018
Behandeld door: (medewerker kantoor)
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 augustus 2018
Behandeld door: t (medewerker kantoor)

Opvragen offerte reinigen boeiboorden
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 20 augustus 2018
Behandeld door: ' iedewerker kantoor)

Inplannen afspraak dakinspectie
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 augustus 2018
Behandeld door: nedewerker kantoor)

Aanschrijven eigenaars op schoonhouden galerijen
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 juli 2018
Behandeld door: (medewerker kantoor)

Nagaan of inlogcodes zijn verstrekt en alsnog verstrekken.
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 juli 2018
Behandeld door: (medewerker kantoor)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44213.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/FH/PM/19.0996.02

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 4 september 2019)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse** 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, één augustus tweeduizend negentien, verklaart mr. Pascal Antoine Maria Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX Legal B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering 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 vier september tweeduizend negentien vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie **E**,*
*complexaanduiding **5962-A**, appartementsindex **7**, welk appartementsrecht omvat:*
a. het éénhonderd twaalf/éénduizend driehonderd twintigste (112/1.320ste) onverdeeld

aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met commerciële ruimten en woningen, gelegen te Spijkenisse aan de Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in apparatmentsrechten kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 3356, 4028, 4029 en 3358, respectievelijk groot twee are en achtentwintig centiare (2 are, 28 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare) en twee are negen centiare (2 are, 9 centiare);

*b. het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3202 BM Spijkenisse**, **Korenbloemstraat 19A.***

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed 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:

*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie **E**, complexaanduiding **5962-A**, appartementsindex **7**, welk appartementsrecht omvat:*

a. het éénhonderd twaalf/éénduizend driehonderd twintigste (112/1.320ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met commerciële ruimten en woningen, gelegen te Spijkenisse aan de Korenbloem 19 tot en met 29 (oneven nummers), ten tijde van de splitsing in apparatmentsrechten kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummers 3356, 4028, 4029 en 3358, respectievelijk groot twee are en achtentwintig centiare (2 are, 28 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare), één are en drie centiare (1 are, 3 centiare) en twee are negen centiare (2 are, 9 centiare);

*b. het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **3202 BM Spijkenisse**, **Korenbloemstraat 19A,***

hierna 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 Zaalveiling-/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 vier september tweeduizend negentien in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam 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 twintig augustus tweeduizend negentien 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. *Registratienotaris*:
   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 Registratienotaris 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 zaalbieder 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 zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de

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

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 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, alsmede voor zover relevant de AVVI 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 Zaalveiling of 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 beslagveiling. 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 toekomende verzekeringspenningen 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 éénentwintig procent (21%).

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld 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 Korenbloemstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Spijkenisse*" gevestigd te Spijkenisse) 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 vijftien oktober tweeduizend negentien, 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 gezekerde 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, als vermeld in de akte 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:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan

(een) derde(n).
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.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. 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 erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen 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 stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte op achtentwintig mei tweeduizend vier verleden voor mr. E. Hitzemann, notaris te Nissewaard (destijds Spijkenisse), van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op één juni tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 40411, nummer 107;
2) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig februari tweeduizend vier verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op twintig februari tweeduizend vier in deel 40341 nummer 6 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 twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rotterdam) op tien januari

negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing;

L. Energielabel

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

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam 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.

(Volgt ondertekening)

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44213_kostenoverzicht Korenbloemstraat 19a te Spijkenisse.pdf

FH/PM/19.0996.01

Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 133,10 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
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. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44213_kostenopgaaf Korenbloemstraat 19A Spijkenisse_1.pdf

FH/PM/19.0996.01

Korenbloemstraat 19A te Spijkenisse

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 133,10 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 2.390,26.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
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. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.