

Jan Krusemanstraat 56, 5246CR
ROSMALEN (43006)



Portiekwoning
Portieflat, gelegen op de vierde verdieping met berging op de begane grond



Beschrijving

Gegevens makelaar/taxateur:

Begane grond:

Centrale entree met intercominstallatie, trappenhuis en separate berging.

Vierde verdieping:

Entree/hal met meterkast (3 groepen, 1 aardlekschakelaar), intercom en v. kasten, toilet (eenvoudig), woonkamer met toegang tot balkon en toegang tot badkamer, keuken (eenvoudig) v.v. geiser, wasmachine-aansluiting en toegang tot balkon, 2 slaapkamers, badkamer v.v. v. wastafel en douche.

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Zuid donderdag 20 september 2018
Inzet	donderdag 20 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 20 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V. Ketelhavenstraat 49 5045 NG Tilburg T: 013 549 49 19 F: 013 549 49 00 E: veilingen@dktnotarissen.nl
Behandelaar	K. Witvoet-Timmerman

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1964
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	70 m ²



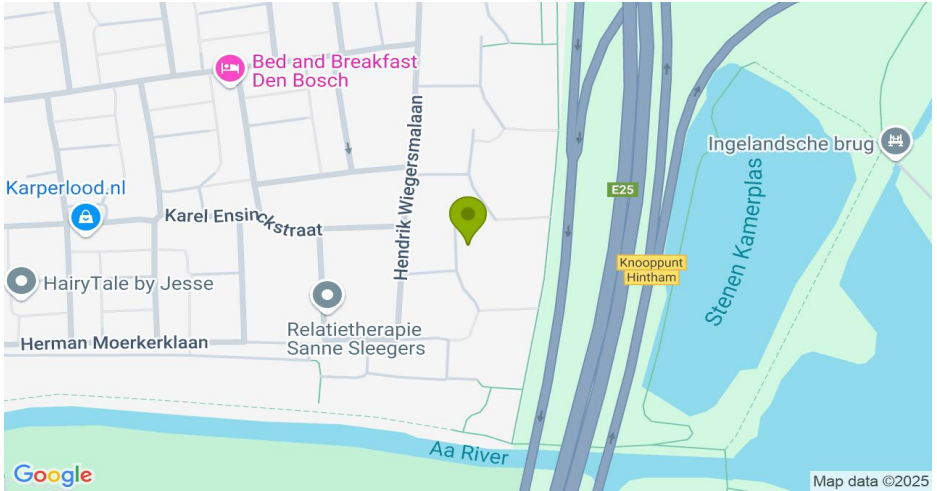
Woninginhoud	210 m ³
Perceeloppervlakte	0 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Taxatheek Drunen T: 0416 32 06 31 E: drunen@taxatheek.nl
Bezichtiging	donderdag 23 augustus 2018, van 10:00 tot 11:00 donderdag 20 september 2018, van 10:00 tot 11:00
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, complexaanduiding 5323, appartementsindex 28



Milieuinformatie	Voor zover bij de gemeente bekend is dit een onverdachte locatie. Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de gemeentelijke bodemkwaliteit vastgesteld. Per deelgebied is de gemiddelde bodemkwaliteit vastgesteld. In de ondergrond is gemiddeld in dit deelgebied geen bodemverontreiniging aanwezig. \n
------------------	---

Financieel

Lasten	OZBe, € 128,97 jaarlijks Watersysteemheffing, € 54,88 jaarlijks VvE, € 2.036,16 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% inzetsum tlv verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 3.171,00 (per 09-08-2018 om 16:14 uur) excl. achterstand vve, excl. ovd. bel + kosten ontruiming na levering (per 09-08-2018 om 16:14 uur)



Bijlage

43006_splitsingsakte.pdf

Apeldoorn OZ4 50497/200

28-08-2006 09:00

Robbers mr. M.M. / 2006.000642.01



16 volgbladen

20060828001843

W. Robbers

Kadaster



2006.000642.01

Heden, vijftientig augustus tweeduizendzes, verscheen voor mij, mr. MARC MARIA ROBBERS, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch: mevrouw Jolanda Catharina Palmen-Toornbeek, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te 's-Hertogenbosch op twaalf februari negentienhonderdtweeënzeventig;

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de stichting: **WONINGSTICHTING DE KLEINE MEIERIJ**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), Weidestraat 2, (postcode 5241 CB), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost Brabant onder dossiernummer 16045671

hierna te noemen: "de gerechtigde".

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

De gerechtigde is eigenaar van:

REGISTERGOED

een gebouw met toebehoren bestaande uit veertig woningen en tien garageboxen met de daarbij gelegen grond, plaatselijk bekend Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie E nummer 2614 ter grootte van negen are en zesenzeventig centiare (9 a en 76 ca),

hierna te noemen: het complex.

Wijze van eigendomsverkrijging

Het complex is door de gerechtigde in eigendom verkregen: door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op negentwintig december negentienhonderdneuentachtig in deel 8981 nummer 72 van het afschrift van een akte van levering op negentwintig december negentienhonderdneuentachtig, verleden voor mr. W.P. Huijbregts, destijds notaris te Rosmalen.

Bezwaren

Het complex is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of inschrijvingen van beslagen.

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Van het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het complex is uit de titel van aankomst niets gebleken.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde wenst over te gaan tot splitsing van het complex in appartementsrechten in de zin van artikel 106 en 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 letter d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Splitsingstekening

Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers **1** tot en met **50** de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven heeft op **veertien juni tweeduizendzes** een verklaring afgegeven.

Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex: **5323-A**.

SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onaantastbaar geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het complex zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

1. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **1**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 2;
2. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **2**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 4;
3. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **3**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 6;
4. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **4**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 8;
5. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **5**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 10;
6. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **6**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 12;
7. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **7**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 14;
8. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **8**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 16;
9. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **9**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 18;
10. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **10**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 20;
11. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **11**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 22;
12. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A**

- appartementsrecht **12**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 24;
13. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **13**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 26;
 14. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **14**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 28;
 15. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **15**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 30;
 16. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **16**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 32;
 17. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **17**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 34;
 18. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **18**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 36;
 19. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **19**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 38;
 20. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **20**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 40;
 21. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **21**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 42;
 22. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **22**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 44;
 23. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **23**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 46;
 24. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **24**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 48;
 25. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **25**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 50;

26. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **26**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 52;
27. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **27**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 54;
28. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **28**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 56;
29. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **29**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 58;
30. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **30**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 60;
31. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **31**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 62;
32. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **32**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 64;
33. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **33**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 66;
34. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **34**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 68;
35. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **35**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 70;
36. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **36**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 72;
37. de woning op de eerste verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **37**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 74;
38. de woning op de tweede verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementsrecht **38**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 76;
39. de woning op de derde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A**

- appartementensrecht **39**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 78;
40. de woning op de vierde verdieping en berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **40**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat 80;
 41. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **41**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 42. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **42**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 43. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **43**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 44. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **44**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 45. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **45**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 46. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **46**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 47. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **47**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 48. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **48**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 49. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **49**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
 50. de garage op de begane grond, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **E** nummer **5323 A** appartementensrecht **50**, plaatselijk bekend te Rosmalen aan de Jan Krusemanstraat ongenummerd;
- welke appartementensrechten, na de splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

Ondersplitsing

De gerechtigde tot een appartementensrecht is niet gerechtigd om tot ondersplitsing van het aan hem toebehorende appartementensrecht over te gaan.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementensrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op zeventien januari tweeduizendzes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld modelreglement thans in zijn geheel komt te

luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "**akte**": onderhavige akte van splitsing met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "**beheerder**": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "**bestuur**": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "**boekjaar**": het boekjaar van de vereniging;
- e. "**eigenaar**": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "**gebouw**": het gebouw aan de **Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen** dat in de splitsing is betrokken;
- g. "**gebruiker**": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "**gemeenschap**": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "**gemeenschappelijke gedeelten**": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "**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 i;
- k. "**grond**": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "**huishoudelijk reglement**": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "**jaarrekening**": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "**jaarverslag**": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "**privé gedeelte**": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- p. "**reglement**": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- q. "**reservefonds**": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek en als bedoeld in artikel 10 van het reglement;
- r. "**vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- s. "**vergadering**": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "**voorzitter**": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van

redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

1. Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.
2. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zullen/zal aansprakelijk kunnen worden gesteld door een eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht voor diefstal van of schade toegebracht aan privébezittingen zich bevindende in of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 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 onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst

worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in deze akte bepaalde.

B. **Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

Artikel 8

1. Ieder van de eigenaars is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel waarvan de noemer telkens **tienduizend (10.000)** bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
 - de appartementsrechten **1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 33, 34, 35 en 36 (elk): tweehonderdvijftig (250);**
 - de appartementsrechten **5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39 en 40 (elk): tweehonderdtwintig (220);**
 - de appartementsrechten **21, 22, 23 en 24 (elk): driehonderdachtien (318);**
 - de appartementsrechten **25, 26, 27 en 28 (elk): tweehonderdzevenenvijftig (257);**
 - de appartementsrechten **41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 en 50 (elk): achttien (18).**

Voormelde breukdelen zijn vastgesteld op basis van de oppervlakte per woonappartementsrecht waarbij de bij dat appartementsrecht behorende buitenruimte voor vijftig procent (50 %) van het aantal vierkante meters is meegeteld. De oppervlakte van de appartementsrechten rechtgevend op het gebruik van een garagebox is voor dertig procent (30 %) van het aantal vierkante meters meegeteld.

Voormelde berekening is aan deze akte gehecht.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
3. In afwijking van het hiervoor in het derde lid bepaalde komen de navolgende kosten en lasten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars en wel in de verhouding van de breukdelen als daarbij genoemd.
 - a. algemene kosten
de algemene kosten en lasten verbonden aan de appartementsrechten 1 tot en met 40, waaronder in ieder geval steeds begrepen:
 - het schoonmaken en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten;
 - het onderhoud en de reservering ten behoeve de technische installaties en ventilatiesystemen;
 - het binnenschilderwerk met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten;

- de administratiekosten;
- de hydrofoor;
- het eventuele voorschot met betrekking tot het privé waterverbruik van de appartementen;
- de eventuele opstalverzekering met betrekking tot woningverbetering;

komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van gemelde appartementen en wel in de navolgende verhouding:

- de **appartementenrechten 1 tot en met 40** ieder voor het één/veertigste (1/40^e) deel.

a. onderhoud/schilderen garagedeuren

de kosten en lasten verbonden aan het onderhoud/schilderen van de garagedeuren behorende tot de appartementenrechten 41 tot en met 50, komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van gemelde appartementen en wel in de navolgende verhouding:

- de **appartementenrechten 41 tot en met 50** ieder voor het één/tiende (1/10^e) deel.

C. **Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan 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 13 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de administratief beheerder of door de voorzitter van de vergadering tezamen met een lid van het bestuur, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Binnen de eerste zes maanden van het boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. Totdat de begroting van het boekjaar is vastgesteld worden uitgaven ten laste van de vereniging gedaan overeenkomstig de begroting van het voorafgaande boekjaar.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan

niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders beslist.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Indien omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring wordt overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 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 als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerst-geenemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bedoeld in

artikel 2 eerste lid, met dien verstande dat de in dat lid breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere eigenaars.

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 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: *"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijftienvertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur geaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruk, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk voorzover dit zich aan de zijde grenzende aan het gemeenschappelijke gedeelte bevindt;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de hydrofoor/-foren;
 - de verwarming en/of warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan, één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich

- in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
 3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
 4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde wordt bepaald dat de eigenaars van de appartementsrechten 41 en 50 niet het gebruik toekomt van de gemeenschappelijke trappenhuizen en galerijen. De desbetreffende eigenaar behoeft niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op het hiervoor genoemde gemeenschappelijke gedeelte of gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
5. De afvoer van vuilnis en dergelijk zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 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 om 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 vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de 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 voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende 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.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudeheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Deze is voor de appartementsrechten 1 tot en met 40: woning, met berging en voor de appartementsrechten 41 tot en met 50: garage.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren

- (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
 4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt Mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid alsmede die gemeenschappelijke installaties en bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken welke krachtens artikel 17 vierde lid worden aangebracht, te gedogen.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwswels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen

van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

2. Het is zonder toestemming van de vergadering niet geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. **Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte**

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.

2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I **Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker**

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het 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 wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en

billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. 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, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. **Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De

verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. **Overtredingen**

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de 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.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.

M. **Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging**

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen**.
De vereniging is gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kan elders kantoor houden.
De vereniging kan handelen onder de naam: "V.v.E. Jan Krusemanstraat".
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt

gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal zal de benoeming van de voorzitter bij deze akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De volmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt **tienduizend (10.000)**.

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers zoals vermeld in artikel 8 lid 1.

Ten aanzien van die kosten die niet ten laste van alle eigenaars gezamenlijk komen maar slechts van enkele van hen zal het stemrecht dienaangaande slechts door laatstgenoemde worden uitgeoefend waarbij het aantal stemmen gelijk is aan de teller van het breukdeel als genoemd in artikel 8 lid 1 van die eigenaars en de noemer aan de som van de tellers

van de breukdelen van die eigenaars.

3. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtscholden.

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, 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 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstrekke meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekke 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.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de

belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
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 gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds anders dan in het kader van het onderhoudsplan;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;
 kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds in het kader van het onderhoudsplan kunnen slechts worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op éenduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).
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 oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.

In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
De benoeming van het eerste bestuur zal bij deze akte plaatsvinden.
Het bestuur of twee gezamenlijk handelende bestuursleden vertegenwoordig(t)en de vereniging in en buiten rechte.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, tenzij er een administratief beheerder als bedoeld in artikel 56 lid 2 is aangewezen, in welk geval deze wordt geregistreerd.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering 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.
Voorzolang de vergadering het bedrag nog niet heeft vastgesteld, wordt het bedrag voorlopig bepaald op éénduizend vijfhonderd euro (€ 1.500,00).
7. Het bestuur vergadert tenminste één maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen 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 eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

De vereniging kent geen raad van commissarissen.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. **Huishoudelijk Reglement**

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. **Wijziging van de akte**

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de

akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Indexering

Artikel 63

Alle in deze akte genoemde bedragen, met uitzondering van die bedoeld in artikel 8 lid 5, worden per één januari van ieder jaar, voor het eerst op één januari tweeduizendzeven, verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling van het Prijsindexcijfer: Consumentenprijsindex Alle Huishoudens (2000=100).

De verhoging of verlaging 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 de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde

periode van één 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 de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek inmiddels zijn overgaan tot publicatie van de consumentenprijsindex - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. Komt de consumentenprijsindex - alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

BENOEMINGEN

Tot eerste en enige bestuurder van de vereniging wordt hierbij benoemd: een door de gerechtigde aan te wijzen persoon.

Tot eerste voorzitter van de vergadering wordt hierbij benoemd: een door de gerechtigde aan te wijzen persoon.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 56 lid 1 wordt voor de eerste maal tot administratief beheerder benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DKM DIENSTEN B.V.**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te Rosmalen aan de Weidestraat 2.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn drie stukken gehecht, te weten:

- een volmacht van de gerechtigde;
- de splitsingsvergunning van de gemeente 's-Hertogenbosch de dato vijf april tweeduizendzes, en
- een splitsingstekening bestaande uit één blad.

WOONPLAATSKEUZE

Ten slotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparante mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparante heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Deze akte is in minuut verleden te op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend om *vijftien uur vijf*

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. M.M. Robbers

Ondergetekende, mr. Marc Maria Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat de ingevolge artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

(getekend): mr. M.M. Robbers

Ondergetekende, mr. Marc Maria Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Kadaster

Verklaring:

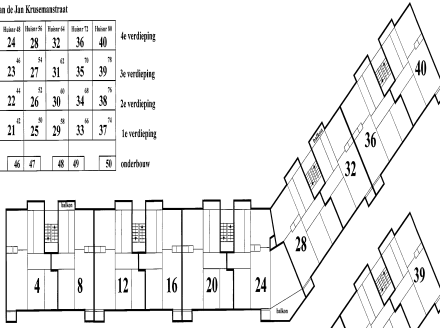
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 28-08-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50497 nummer 200.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20060828000031.

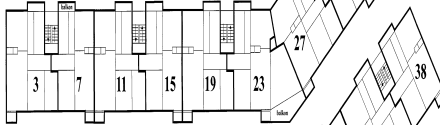
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Recht indeksnummer - huisnummer van de Jan Krusemanstraat

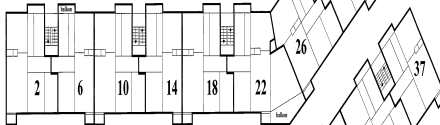
Huisnr 1	Huisnr 2	Huisnr 3	Huisnr 4	Huisnr 5	Huisnr 6	Huisnr 7	Huisnr 8	Huisnr 9	Huisnr 10
4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
3	7	11	15	19	23	27	31	35	39
2	6	10	14	18	22	26	30	34	38
1	5	9	13	17	21	25	29	33	37
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50



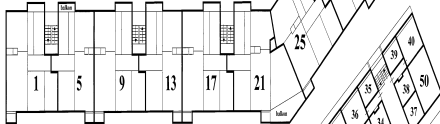
vierde verdieping



derde verdieping



tweede verdieping



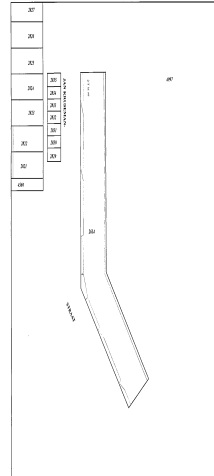
eerste verdieping



begane grond



Aankoop van de appartementsdelen is uitsluitend toegestaan, indien deze aankoop eengeen gemeen verbindend is.



Kadastrale Situatietekening

Commune Rosmalen
Sectie E
Nummer 2614
Schaal 1:500

SPLITSINGSTEKENING

Rosmalen
Jan Krusemanstraat 2 t/m 80

Deze tekening behoort bij de aanvraag om
verandering van het gemeentelijk register van
de openbare verkoop van 50 appartementsdelen
in de gemeente Rosmalen sectie E nummer 2614

Ondergetekende, bevrager van het
kanduaat of de Openbare Register te
Rosmalen, verklaart dat voor het in deze
tekening vermeldde kadastrale nummer
2614 de gemeente Rosmalen sectie E
nummer 2614

is herengedacht, op 11 april 2006
te Rosmalen.

Wij, mevrouw Robbers

www.rosmalen.nl
Kijk op het MAA-Beelden

Ondergetekende, mevrouw Robbers,
verklart dat de plan van splitsing
in overeenstemming is met de kadastrale
aankoopnummeren en de tekening te
verwijzen op de kadastrale tekening.

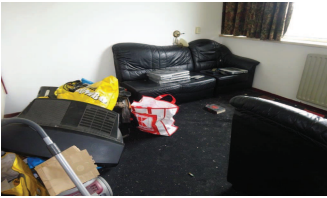
Koninkrijk der Nederlanden
Rosmalen, 11 april 2006
13:00 uur
Wij, mevrouw Robbers
Post (aan de hand)

Kijk op: 200601-0012
Mevrouw J. van der Wal, tel. 0111 2614 101
of 0111 2614 102

Opdrachtgever:	Huiskoop Rosmalen Postbus 11 5200 BH 't Hartwegh	Verkenr: 2006-028
		Gezeteld, febr. 2006
De Gemeente Rosmalen BV Postbus 11 5200 BH 't Hartwegh Rosmalen, 11 april 2006 Fon. 0111 2614 101 Fax 0111 2614 102 Kadastrale dienst a.s. 190029	Splitsing van appartementsdelen in appartementsdelen	Verste:
		In één blad
		Schaal 1:200
		Formaat A1

Bijlage

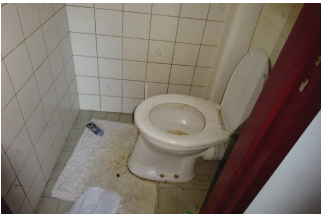
43006_fotorapp Jan Krusemanstraat 56.pdf



Jan Kruismanstraat 50, 5042 CR ROSSMALEN



Jan Kruismanstraat 50, 5042 CR ROSSMALEN



Jan Kruismanstraat 50, 5042 CR ROSSMALEN



Jan Kruismanstraat 50, 5042 CR ROSSMALEN

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43006.pdf

18.01295.01/STI

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

Jan Krusemanstraat 56, 5246 CR Rosmalen

Heden, zestien augustus tweeduizend achttien, verscheen voor mij, mr. Karin Anja Witvoet-Timmerman, notaris te Tilburg: de heer Samuel Johannes Albertus van Tienen, geboren te Nieuw-Vossemeer op dertig april negentienhonderdtweënnegentig, kantooradres: 5045 NG Tilburg, Keteihavenstraat 49, te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van:

de naamloze vennootschap: **NATIONALE-NEDERLANDEN LEVENSVZERZEKERING MAATSCHAPPIJ N.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24042211; Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V., hierna ook te noemen: 'de verkoper' en/of 'de bank'.

Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit een onderhands stuk dat aan deze akte is **gehecht**.

VEILINGOPDRACHT

De verkoper heeft de maatschap: Daamen de Kort van Tuijl Notarissen, gevestigd te Tilburg, (mede) kantoorhoudende te 5038 EA Tilburg, Stationsstraat 5, postadres: Postbus 3210, 5003 DE Tilburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62147498, de schriftelijke opdracht heeft gegeven voor de executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het navolgende registergoed:

REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping en berging op de begane grond, gelegen te 5246 CR Rosmalen, Jan Krusemanstraat 56, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, complexaanduiding 5323, appartementsindex 28;

uitmakende het tweehonderdzevenenvijftig/tienduizendste (257/10.000^e) onverdeeld aandeel in het gebouw met toebehoren bestaande uit veertig woningen en tien garageboxen met de daarbij gelegen grond, plaatselijk bekend Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie E nummer 2614 ter grootte van negen are en zesenzeventig centiare (9 a en 76 ca);

hierna ook te noemen: 'het registergoed', daaronder uitdrukkelijk begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VAN DE VEILING

Tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, geschiedt de veiling op twintig september tweeduizend achttien, vanaf dertien uur en dertig minuten, in Golden Tulip Jagershorst te 5595 XB Leende, Valkenswaardseweg 44.

Voormelde veiling vindt plaats voor een van (de waarnemers van) de (toegevoegde) notarissen verbonden aan Daamen de Kort van Tuijl Notarissen.

Enzovoorts (...)

VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING

In verband met voormelde aan Daamen de Kort van Tuijl Notarissen gegeven opdracht voor de executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het registergoed, verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, bij deze voor de openbare verkoop van het registergoed na te melden veilingvoorwaarden vast te stellen, welke voorwaarden gelden voor:

- de veiling;
- de onderhandse verkoop.

De van toepassing zijnde voorwaarden worden geplaatst op www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbijet.nl, hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) ook te noemen: 'de website'.

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, zijn op deze executoriale verkoop van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, hierna ook te noemen 'AVVE', zoals vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke voorwaarden worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn. De AVVE en de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze voorwaarden geldende bepalingen, als hierna in deze akte onder Bijzondere Veilingvoorwaarden vermeld, samen te noemen: 'de veilingvoorwaarden'.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn bovendien de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing:

1. Wijze van veiling

Veiling

De veiling is een zaal-/internetveiling en geschiedt in één zitting bij inzet en afslag en wel op twintig september tweeduizend achttien vanaf dertien uur dertig minuten, in Golden Tulp Jagershorst te 5595 XB Leende, Valkenswaardseweg 44, alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

Onderhandse verkoop

Tot en met vijf september tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

2. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen

In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl* en/of *www.veilingbiljet.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. *NIV*:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
de 'handleiding online bieden' vermeld op www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl.
4. *Registratienotaris*:
een notaris die de via www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. *Registratie*:
de door NIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl.

7. *Internetborg:*

een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'goedgeheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingbiljet.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris, 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een 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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd via een akte de command te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personevennootschap, mits die deelnemer vóór de gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
 - naar het oordeel van de notaris heeft de 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 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats 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. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10 van dit artikel, ook volmacht aan ieder van de medewerkers (gevolmachtigde) die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van mij, notaris, (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10 van dit artikel, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

Afmijnen zonder afroepen

Mocht de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid bieden, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter ook geschieden door het roepen van het woord 'mijn' zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

3. Bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de bidders kenbaar zal worden gemaakt.

4. Kosten en heffingen

- a. Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed komen op grond

van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE de navolgende (eventuele) kosten voor rekening van de koper, te weten:

- het notarieel honorarium;
- de kadasterkosten voor inschrijving;
- de kosten van kadastrale Recherches;
- de kosten om tot ontruiming na de aflevering te geraken, waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de rechthebbende/schuldenaar en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, waaronder begrepen de eventueel achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars, de eventueel achterstallige erfpachtcanon, de eventueel achterstallige mandelighedslasten;
- de overdrachtsbelasting.

Voor zover nodig worden de hiervoor genoemde kosten vermeerderd met daarover verschuldigde omzetbelasting.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals onder a. bedoeld, zijn de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars over het lopend en vorig boekjaar, zoals vermeld op de aan deze akte gehechte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, bedragen per veilingdatum tweeduizend vijfhonderdvijfenvoertig euro en twintig cent (€ 2.545,20), zijnde de achterstallige bijdragen over de boekjaren tweeduizend zeventien en tweeduizend achttien. Deze kosten zijn nog niet voldaan en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper.
- c. De inzetpremie komt voor rekening van verkoper.
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.
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 vergoed worden over de inzetpremie.
- d. Voor een indicatie van de kosten, alsmede een opgave van de terzake het registergoed geheven zakelijke lasten, wordt verwezen naar de website.

5. Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is terzake van de levering van het registergoed géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 van de Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal koper aan de 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 koper en de verkoper 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 de koper en is nimmer in het bod inbegrepen. 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 Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

6. Betaling koopsom en veilingkosten

De koopsom en alle veilingkosten die voor rekening van koper komen, moeten worden betaald uiterlijk zes (6) weken na de gunning.

Indien verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de koopsom en alle veilingkosten op een later tijdstip dan hiervoor vermeld plaatshebben, zodat de notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend.

Elk risico verbonden aan zodanig door verkoper verleend uitstel komt voor rekening van koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval een of meer andere hypotheekrechten anders dan ten behoeve van verkoper op het registergoed rusten en/of beslagen op het registergoed of op de koopsom 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 en de notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan verkoper kan plaatsvinden van hetgeen verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het registergoed gezeekerde vorderingen.

Betaling van de koopsom en alle veilingkosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat een verklaring als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek in casu niet nodig is om aan de verkoper de opbrengst uit te betalen;
- hetzij de notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij komt vast 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 in de openbare registers van het kadaster.

7. **Bestemming, bewoning, gebruik en huurbeding**

Bestemming en gebruik

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de bestemming en het (toegestaan) gebruik van het registergoed.

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door Dataland Vastgoedsscanner (Dataland is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten) afgegeven rapport met datum vierentwintig juli tweeduizend achttien, waarin als gebruiksklasse wordt genoemd: "Meergezinswoning" en als vergund verbruik: "woonfunctie". Een kopie van dit rapport is aan deze akte **vastgehecht**.

Uit inzage in "www.ruimtelijkeplannen.nl" blijkt eveneens dat het registergoed als bestemming "wonen" heeft.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur of ingebruikgeving niet toegestaan anders dan na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat de gebruiker het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement zal naleven.

Voor zover aan verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen), wordt het registergoed thans bewoond door de rechthebbende(n).

Bepalingen in verband met het intropen van het huurbeding

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het intropen van het huurbeding en dit verlot is door verkoper gevraagd.

Bij beschikking van de voorzieningenrechter Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch op vier juni tweeduizend achttien is het verlot verleend. De voorzieningenrechter heeft een ontruimingstermijn van veertien dagen na betekening van de beschikking aan de huurders bepaald. Vanaf eenentwintig juli tweeduizend achttien mag koper overgaan tot ontruiming.

De uitoefening van de bevoegdheid tot ontruiming komt voor kopers rekening en risico. Voor zover er sprake mocht zijn van - na de datum van het passeren van de hypotheekakte - door de rechthebbende zonder toestemming van verkoper gesloten huur- of pachtovereenkomsten of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving, dan wel elk ander recht krachtens hetwelk het registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan casu quo in gebruik is genomen, dan wel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vevreemd of verpand, dan wel blijkt dat huur- of

pachtpenningen zijn vooruitbetaald, beroept verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van haar van zodanige verhuur, verpachting, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- respectievelijk pachtpenningen, ingebruikgeving dan wel elk ander recht krachtens hetwelk het registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan casu quo genomen.

Voor zover huur-, pacht- of andere gebruiksrechten zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper, heeft verkoper jegens de huurder tevens de nietigheid ingeroepen van deze huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen door onder meer de betekening van de beschikking van de voorzieningenrechter aan de huurder.

De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. Voor kopers bevoegdheid tot ontruiming staat verkoper niet in. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

8. **Objectinformatie**

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

De verkoper zal te dezer zake geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Verontreiniging asbest tanks

Aan verkoper is niet bekend of:

- het registergoed verontreinigd is met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.
- zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevinden;
- in het registergoed een ondergrondse tank aanwezig is voor het opslaan van vloeistoffen.

Er is, blijkens een schrijven van de gemeente 's-Hertogenbosch de dato elf april tweeduizend achttien, geen informatie bekend over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Onderzoeksplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, 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.

9. **Juridische informatie**

Erfgoedwet

Het registergoed is niet aangewezen als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet, als gemeentelijk of provinciaal monument en is niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht

Erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en verplichtingen

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en verplichtingen bekend.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Uit de verkregen informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn, te weten:

"Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente 's-Hertogenbosch, afkomstig uit stuk BPR0001433. Ingeschreven op zes december tweeduizend zeventien."

Aansluitend heeft verkoper de gemeente 's-Hertogenbosch aangeschreven voor informatie, waarbij is medegedeeld dat bij geen respectievelijk tijdige reactie, er verondersteld wordt dat er geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

Er is tot op heden geen reactie van de gemeente 's-Hertogenbosch ontvangen. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Door het uitbrengen van een bod, aanvaardt de koper aanvaardt deze beperking. Appartementensplitsing

Blijkens een akte van splitsing op vijftiend augustus tweeduizend zes voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op achtentwintig augustus tweeduizend zes, in register Hypotheken 4 in deel 50497 nummer 200, is de gemeenschap waarvan het registergoed deel uitmaakt, gesplitst in appartementsrechten.

Bij voormelde akte van splitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars Jan Krusemanstraat 2 tot en met 80 (even nummers) te Rosmalen", gevestigd te 's-Hertogenbosch, welke vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17267775.

Voorst zijn bij voormelde akte van splitsing de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Toestemming vereniging van eigenaars

Voor de overdracht van het registergoed is op grond van de statuten dan wel het reglement van splitsing geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars.

Verklaring vereniging van eigenaars

Het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft de volgende verklaringen afgegeven:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. In deze verklaring staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd aan bijdragen en schulden, zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek. In deze verklaring staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars alsmede de schulden van de vereniging van eigenaars.

Voormelde twee verklaringen worden aan de akte **gehecht**.

10. Legitimatie

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

11. Gegoedheid

De goedgeoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder tijdens de veiling worden aangetoond door een verklaring van een geldverstrekkerde instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier weken.

De bieder mag ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hiervoor beschreven onder "Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg".

Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het onder "Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg" bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

12. Gunning

Mocht verkoper niet overgaan tot gunning dan worden:

- terugbetaald, de door de koper reeds betaalde kosten en heffingen;
- teruggestuurd, bankgarantie en/of de waarborgsom;
- vrijgegeven, de internetborg.

Het vorenstaande geldt niet wanneer de bieder/koper in gebreke is.

13. Risico-overgang

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is op grond van

artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

14. Onderhandse executoriale verkoop ex artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek

Tenzij bij onderhandse verkoop de verkoper, de rechthebbende of de beslaglegger en de koper in de koopovereenkomst zijn afgeweken van na te melden voorwaarden, zijn de volgende bijzondere voorwaarden nog aanvullend van toepassing.

Koopovereenkomst

Tenzij artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, is de koopovereenkomst tot stand gekomen direct nadat de verkoper, de rechthebbende of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt kopers bod te accepteren.

Mocht artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, komt de koopovereenkomst pas tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt door de notaris vastgelegd, waarna ondertekening dient te geschieden door de koper en diegene die het verzoek tot onderhandse verkoop gaat indienen.

Wanneer de notaris daarom verzoekt, dient de koper in eigen persoon op het kantoor van de notaris te verschijnen en dient de koper een geldig legitimatiebewijs te overleggen.

Mocht de koper niet meewerken aan het tekenen van de koopovereenkomst, waardoor de koopovereenkomst niet tijdig kan worden ingediend bij de voorzieningenrechter, dan wel de koper iets doet of nalaat waardoor het verzoekschrift wordt afgewezen, is de koper direct in verzuim. De hierdoor ontstane schade komt voor rekening van de koper.

Waarborgsom

De koopovereenkomst naar aanleiding van de onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de waarborgsom is ontvangen, tenzij de verkoper expliciet anders besluit.

Risico-overgang

Aangezien het hier betreft een tot bewoning bestemd registergoed is op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte gekozen.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te Tilburg op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht heeft deze verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43006_kostenindicatie koper.pdf



Kostenindicatie veilingkoper Jan Krusemanstraat 56, 5246 CR Rosmalen

Veilingkosten

Notarieel Honorarium € 2.416,14 (excl. btw)
ofwel € 2.923,53 (incl. btw)

Kadastraal recht (Belast) per kadastraal perceel € 100,00 (excl. btw)
ofwel € 121,00 (incl. btw)
 Kadastraal recht (Onbelast) € 126,00 (niet belast)

Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds Notariaat per akte (€ 8,22 excl. btw)
Uitgaande van 4 akten:
ofwel € 32,88 (excl. btw)
 € 39,78 (incl. btw)

Totaal € **3084,31 (incl. btw)**

Overdrachtsbelasting

2% over koopsom - reservefonds + Notarieel Honorarium *kosten voor rekening koper*

Overige Kosten

- Achterstand Vereniging van eigenaars lopend en vorig boekjaar € 2.545,20

Eventueel bijkomende kosten

- Kosten Akte de Command € 300,00 (excl. btw)
 Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds akte de command € 8,22 (excl. btw)
ofwel € 372,95 (incl. btw)
- Kosten ontruiming na overdracht (voor eigen rekening)
- Eventuele overige kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Voormeld overzicht is slechts ter indicatie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn [algemene voorwaarden](#) van toepassing.