

## **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN** **Nassaulaan 5 te 7811 GC Emmen**

Vastgesteld op zestien mei tweeduizend drieëntwintig door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, met berging en parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Nassaulaan 5 te 7811 GC Emmen, **kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C complexnummer 11415, appartementsindex 10**, uitmakende het vierhonderdvijfentachtig/tweeduizend driehonderdzeventwintigste (485/2327<sup>e</sup>) gedeelte van het appartementencomplex aan de Nassaulaan te Emmen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie C nummer 11413, groot elf (11) are en vijftig (50) centiare, (het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 3. Veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

### **HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

#### **Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling**

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op negentien juni tweeduizend drieëntwintig om achttien uur (18.00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:  
Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:  
De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("**Directiemakelaar**").

#### **Artikel 2. Betaling koopsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

#### **Artikel 3. Kosten**

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming.
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite, alsmede [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl) en [www.eersteamsterdamse.nl](http://www.eersteamsterdamse.nl).

#### **Artikel 4. Belastingen**

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

#### **Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico**

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed mogelijk in gebruik bij Rechthebbende De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op verzoek van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*

- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*  
*komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

De Koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de Levering blijkt te bevinden.

Aan Schuldeiseres is het onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed. Het Registergoed bestaat uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank.

Indien het verzoek tot oproeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot oproeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van [www.bva-auctions.com](http://www.bva-auctions.com) en/of [www.veilingnotaris.nl](http://www.veilingnotaris.nl).

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. *Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:*

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

*In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.*

*Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."*

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

#### **Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad**

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

#### **Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom**

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk twintig juni tweeduizend drieëntwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

#### **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

#### **Artikel 9. Inzetpremie**

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen. Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

#### **Artikel 10. Bieden voor een ander**

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.  
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

#### **Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden**

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

##### **11.2. Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*  
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

##### **11.3 Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding

- voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
  3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
  4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
  8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
  9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
  10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

## **Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen**

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

### **Artikel 13. Legitimatieplicht en goeodheid**

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:  
De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de goeodheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:  
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet goeod bevonden, tenzij:
  - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
  - hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:  
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet goeod bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.  
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bidders dienen hun financiële goeodheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van goeodheid niet behoeven over te leggen.

### **Artikel 14. Vereniging van Eigenaren / splitsing**

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Nassaulaan-I", gevestigd te Emmen, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Assen) op tien januari negentienhonderdtweeënegentig in register Hypotheken 4, in deel 4919 nummer 4, en
- (b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zes oktober tweeduizend verleden voor mr. H. Groenwold, destijds notaris te Emmen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Assen) op negen oktober tweeduizend in register Hypotheken 4, in deel 7353, nummer 46.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten/bijdrage reservefonds zeshonderdvierenvijftig euro en drieëntachtig cent (€ 654,83) per maand. De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen tot en met eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig achtduizend tweehonderddrieënveertig euro en drieënzeventig cent (€ 8.243,73) euro.

Het aandeel in het reservefonds bedraagt: tienduizend vierhonderdeenentachtig euro en zesendertig cent (€ 10.481,36).

#### **Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

#### **“reglementen van splitsing**

*Op het verkochte zijn van toepassing het*

#### **Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten,**

*zoals vastgelegd bij akte op zes oktober tweeduizend voor meester Hendrik Groenwold, notaris, gevestigd te Emmen, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op negen oktober tweeduizend twee in deel **7353** nummer **46** (voorzover daarvan bij het na te melden Bijzonder Reglement niet is afgeweken, en het*

#### **Bijzonder Reglement,**

*als vastgelegd bij voormelde akte van splitsing,*

*in welke akte woordelijk staat vermeld:*

#### **" oprichting vereniging van eigenaars; vaststelling splitsingsreglement-**

*De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens:*

- *bij deze vast te stellen het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is vastgesteld op basis van het*

#### **\* modelreglement bij splitsing in appartementsrechten**

*vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een waarnemer van Meester J. W. Klinkenberg. Destijds notaris te Rotterdam,*

*ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel **4919** nummer **4**, welk modelreglement, hierna aan te duiden met:*

*"Modelreglement", voor zover bij het na te melden "**Bijzonder Reglement**" niet gewijzigd of aangevuld, bij deze uitdrukkelijk van toepassing is verklaard:*

- *in verband met voormelde splitsing bij deze op te richten de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid I sub e van het Burgerlijk Wetboek, welke vereniging de naam draagt:*

#### **"Vereniging van eigenaars Nassaulaan-I"**

*en welke vereniging haar zetel heeft in de gemeente Emmen;*

*in de vergadering van de vereniging van eigenaars kan in totaal een aantal van*

#### **honderd twee en zeventig (I 72) stemmen**

*worden uitgebracht en wel voor de appartementsrechten, aangeduid met de indices I tot en met 10 elk zestien (16) stemmen en voor de appartementsrechten, aangeduid met de indices **11 tot en met 22 elk één (I) stem:***

- *de vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de voormelde appartementsrechten;*
- *het bijzonder reglement luidt als volgt:*

#### **Bijzonder Reglement**

#### **artikel 1**

*(zie artikel 2 lid I modelreglement)*

**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**

- a. 1. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **1**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd twee en negentig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (192/2327) gedeelte.*
2. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **2**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd tien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (210/2327) gedeelte,*
3. *De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **3**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd negen en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (179/2327) gedeelte.*

4. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **4**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zeven en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (177/2327) gedeelte.
  5. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **5**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd vijf/twee duizend driehonderd zeven en twintig (205/2327) gedeelte.
  6. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **6**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zeven en zestig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (167/2327) gedeelte.
  7. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **7**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd negen en zeventig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (179/2327) gedeelte.
  8. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **8**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het tweehonderd zes/twee duizend driehonderd zeven en twintig (206/2327) gedeelte.
  9. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **9**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het honderd zes en zestig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (166/2327) gedeelte.
  10. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **10**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vierhonderd vijf en tachtig/twee duizend driehonderd zeven en twintig (485/2327) gedeelte.
  11. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **11** is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  12. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **12**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  13. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **13**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  14. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **14**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  15. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **15**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  16. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **16**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vijftien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (15/2327) gedeelte.
  17. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **17**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het vijftien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (15/2327) gedeelte.
  18. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **18**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  19. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **19**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  20. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **20**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  21. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **21**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het dertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (13/2327) gedeelte.
  22. De eigenaar van het appartementsrecht, aangeduid met appartementsindex **22**, is in de gemeenschap gerechtigd voor het veertien/twee duizend driehonderd zeven en twintig (14/2327) gedeelte.
- b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten van de vereniging.



- c. *De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat met betrekking tot de verschuldigde premie van de opstal- en de Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering door de eigenaars zal worden bijgedragen in de verhouding van de verzekerde waarde/verzekerde sommen terzake van elk appartementsrecht. Het advies van assuradeuren en/of een onpartijdig taxatiebureau is dienaangaande bindend.*  
*De uitkering van verzekeringspenningen zal eveneens conform vorenbedoeld advies plaatsvinden.*

#### **artikel 2**

*(zie artikel 2 lid 3 modelreglement)*

*Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars*

*De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen, voor de breukdelen als vermeld in artikel 1 van dit reglement.*

#### **artikel 3**

*(zie artikel 4 modelreglement)*

#### **jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen**

1. *Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één januari tot en met eenendertig december, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt van heden tot en met eenendertig december tweeduizendéén, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.*  
*Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten, waaronder tevens vallen de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid van het modelreglement, alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen – zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 27 eerste lid van het modelreglement is besloten – een telkenjare in de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds en het onderhoudsfonds.*
2. *Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur, met inachtneming van de verhouding als bedoeld in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten, niet-zijnde verzekeringspremies, vastgesteld.*
3. *Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid van het modelreglement, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.*
4. *Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.*

#### **artikel 4**

1. *Van de gezamenlijke schulden en kosten, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de begrote kosten als bedoeld in artikel 3 eerste lid, wordt jaarlijks door het bestuur een begroting ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.*  
*Deze vergadering stelt de begroting vast.*
2. *Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaar verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten niet-zijnde verzekeringspremies.*  
*De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum bij vooruitbetaling per kwartaal voor een/vierde (1/4) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.*
3. *De in artikel 3 van het modelreglement bedoelde schulden en kosten, betrekking hebbende op de in artikel 8 leden 1 en 2 vermelde gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen worden bestreden uit speciaal daartoe te vormen fondsen, gebaseerd op de overweging bij de vennootschap dat zulks*

wenselijk wordt geacht in het belang van de instandhouding van het totale complex met toebehoren.

#### **artikel 5**

1. *Indien een eigenaar het ingevolge artikel 3 en/of artikel 4 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (f. 100,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare vaststelt.  
Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Naast het bovenstaande komen bij een incasso en/of gerechtsprocedures de hieraan verbonden kosten, waaronder de kosten in- en buiten rechte, voor rekening van de nalatige eigenaar.*
2. *Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage(n) niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als bepaald in artikel 1 sub c betreffende schulden en kosten, niet zijnde verzekeringspremies, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.*
3. *Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.*

#### **artikel 6**

1. *Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.*
2. *Het is de eigenaar van een appartementsrecht niet toegestaan zijn appartementsrecht onder te splitsen. De parkeerplaatsen en de bergingen, behorende bij de appartementsrechten met indices 1 tot en met 10, zullen niet afzonderlijk van de woning kunnen worden verkocht of anderszins vervreemd (waaronder begrepen de vestiging van beperkte rechten daarop).  
De uit dit lid voortvloeiende verplichtingen zullen voorzover nodig en mogelijk als kwalitatieve verplichtingen gelden en zullen van rechtswege overgaan op opvolgende verkrijgers onder algemene en bijzondere titel en op degenen die een beperkt of persoonlijk recht tot gebruik krijgen.*

#### **artikel 7**

*(zie artikel 8 lid 4 modelreglement)*

1. *De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van tienduizend gulden (f. 10,000,-) te boven gaan, te den plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars;  
ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 lid 3 tot en 5 van het modelreglement van (overeenkomstige) toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.*
2. *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 ondergetekende(n) tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*

*Niettemin zullen de ondergetekende(n) in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.*

*Ingeval van toepassing van artikel 5:316 vierden lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekende(n).*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f. 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen (zal) ondergetekende(n) tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.”*

#### **artikel 8**

*(zie artikel 9 modelreglement juncto artikel 3 modelreglement)*

#### **Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.**

*Tot de gemeenschappelijk gedeelten en zaken worden niet gerekend:*

- a. *de in ieder appartement aanwezige centrale verwarmingsinstallatie met toebehoren; de schulden en kosten verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement;*
- b. *de liftinstallatie met toebehoren, alsmede het trappenhuis met toebehoren (waaronder onder meer begrepen het beltableau met deuropener en video-installatie); de schulden en kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de eigenaars van de appartementen met de indices 1 tot en met 10, ieder voor een/tiende gedeelte;*
- c. *de (overige) gemeenschappelijke zaken en gedeelten die uitsluitend dienstbaar zijn aan één eigenaar of aan een bepaalde groep van eigenaars; de schulden en kosten verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing hiervan komen voor rekening van de betreffende eigenaar of de betreffende groep eigenaars, in het laatste geval overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van de betreffende appartementsrechten als vastgesteld in artikel 1 (behoudens het hierna vermelde ten aanzien van de parkeerplaatsen behorende bij de indices 1 tot en met 10), en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de betreffende tellers. In dit verband worden voor wat de omslag van de schulden en kosten uitsluitend verbonden aan gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerplaatsen de tellers van de parkeerplaatsen, behorende tot de indices 1 tot en met 10 gesteld op:*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 1 (16);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 2 (15);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 3 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 4 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 5 (15);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 6 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 7 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 8 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 9 (13);*
  - \* de parkeerplaats behorend tot index 10 (14);*

#### **Wel gemeenschappelijke kosten.**

*De schulden en kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de hellingbaan naar de kelder komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren, voor de breukdelen als vermeld in artikel 1 van dit reglement.*

#### **artikel 9**

**(zie artikel 17 modelreglement)**

De bestemming van ieder appartementsrecht is die van woning, berging en parkeerplaats, een en ander als feitelijk kenbaar en als nader op voormeld plan aangegeven.

**overtredingen**

**artikel 10**

**(zie artikel 29 lid 2 modelreglement)**

1. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van een bedrag gelijk aan tienmaal de laatste voor betrokkene vastgestelde voorschotbijdrage, voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
2. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichting jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 6 modelreglement.

**artikel 11**

**Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars**

(zie artikel 30 tot en met artikel 44 modelreglement)

1. Als in de aanhef dezer akte vermeld is opgericht de in artikel 30 lid 1 modelreglement bedoelde vereniging genaamd:  
**“ Vereniging van eigenaars Nassaulaan-I.”**
2. De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Emmen.
3. In de vergadering van de vereniging van eigenaars kan in totaal een aantal van **honderd twee en zeventig (172) stemmen**  
Worden uitgebracht en wel als volgt:
  - a. voor de appartementsrechten, aangeduid met **indices 1 tot en met 10, elk zestien (16) stemmen;**
  - b. voor de appartementsrechten, aangeduid met **indices 11 tot en met 22, elk één (1) stem.**

In aangelegenheden, zuiver de woningen en bergingen behorende tot de appartementsrechten, aangeduid met indices 1 tot en met 10 betreffende, hebben de eigenaren van de appartementsrechten, aangeduid met de indices 11 tot en met 22 geen stemrecht.

4. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum: zij tellen derhalve enkel mede indien met unanimiteit van stemmen of met versterkte meerderheid dient te worden gestemd.
5. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen waarvan de kosten een/tiende gedeelte van de laatste jaarbegroting te boven, gaan, tenzij het bestuur daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
6. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan één jaar uitstrekken, het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten met inachtneming, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 lid 5 modelreglement (en waarbij artikel 38 lid 6 modelreglement buiten toepassing blijft).

**artikel 12**

**Bindend advies; arbitrage**

In de gevallen, waarin het Modelreglement dan wel dit Bijzonder Reglement spreekt van een volstreekte of versterkte meerderheid en partijen geen overeenstemming bereiken, alsook ten aanzien van datgene waarin terzake voorschreven het Modelreglement noch het Bijzonder Reglement niet mochten blijken te voorzien, alsmede bij staking van de stemmen:

- a. Zullen partijen, indien daaromtrent tussen hen overeenstemming bestaat, zich wenden tot een door hen aan te wijzen derde en aan deze verzoeken zijn advies daaromtrent uit te brengen als goede man naar billijkheid afwegend de belangen van partijen en met aanwijzing van diegene hunner die de kosten van het uit te brengen advies zal moeten dragen, terwijl voorts terzake zal gelden;

1. *Het uitgebrachte advies zal voor partijen bindend zijn, ook als het uitbrengen daarvan door slechts één hunner werd gevraagd;*
  2. *.De kosten zullen overeenkomstig het advies moeten worden betaald;*
  3. *Aan de adviseur zal worden opgedragen het advies binnen twee maanden na zijn benoeming schriftelijk uit te brengen in duplo en aan ieder van de partijen een exemplaar, door hem ondertekend, te doen toekomen; dan wel*
- b. *Zullen partijen een en ander met uitsluiting van de gewone rechtelijke macht ter beslissing onderwerpen aan drie scheidslieden en wel als volgt:*
1. *de drie scheidslieden zullen door partijen in onderling overleg worden benoemd;*
  2. *indien partijen hieromtrent niet binnen drie weken, nadat een geschil ontstaan is, tot overeenstemming kunnen komen, zullen de scheidslieden worden benoemd door de Arrondissementsrechtbank te Assen, ten verzoeke van de meest gereede partij;*
  3. *de scheidslieden zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid afwegend de belangen van partijen en in het hoogste ressort;*
  4. *partijen verklaren reeds nu voor alsdan afstand te doen van het recht van hoger beroep van de door gemelde rechtbank te wijzen beslissing, indien deze de gevraagde benoeming inhoudt;*
  5. *.door de onderhavige arbitrale clause wordt niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden;*
  6. *de partij die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden zich binnen veertien dagen na de aanvang daarvan tot de Arrondissementsrechtbank te Assen te wenden tot de benoeming van scheidslieden, tenzij partijen daarvoor voor die tijd tot overeenstemming mochten zijn gekomen, zulks op straffe van verval der conservatoire maatregelen;*
  7. *.in de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd;*
  8. *de procesorde wordt door de arbiters geregeld;*
  9. *de scheidsmannen zullen uitspraak moeten doen binnen vier maanden na de dag, waarop zij hun benoeming hebben aanvaard, doch zijn bevoegd zoodoorg hun last te verlengen;*
  10. *de arbiters zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven;*
  11. *de in ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten der arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en de verschotten van de scheidsmannen en van de eventuele rechtskundige raadsman van de winnende partij;  
de scheidsmannen zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien beide partijen ten dele in het ongelijk worden gesteld;  
onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen;*
  12. *de scheidsmannen zijn bevoegd ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot te verlangen, waarvan ieder der partijen de helft moet voldoen en dat na afloop van het geschil zal worden verrekend op de voet van het bepaalde onder 11.*

### **artikel 13**

#### **annex I modelreglement/aanvulling modelreglement/overgangsbepalingen**

1. *Het gestelde in Annex I, behorende bij voormeld Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten is ten deze niet van toepassing.*
2. *Als afwijking op voormeld Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten geldt het volgende:  
Op pagina 15, artikel 28 lid 3, dient in plaats van de woorden:  
“voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid” te worden gelezen:  
“voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid”.*

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

**te vestigen erfdienstbaarheden**

*De comparant verklaarde verder nog dat bij overdracht door Bebru van de bij onderhavige akte ontstane appartementsrechten de volgende erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd:*

- a. *de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van de bij onderhavige akte ontstane appartementen en ten last van het aan de vennootschap in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11414 om vanaf de Minister Kanstraat te komen bij de bij onderhavige akte ontstane appartementen en vice versa;*
- b. *de erfdienstbaarheid van weg ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11414 en het bij onderhavige akte gesplitste perceel kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 11413 en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen sectie C nummer 10679,6801, 9739, 6483, 8941 (al welke percelen thans nog eigendom van derden zijn), zulks om vanaf de Minister Kanstraat te komen bij laatstgemelde zes percelen en vice versa, zulks onder de opschortende voorwaarde dat Bebru, of door Bebru bij notariële akte aan te wijzen derden, eigenaar wordt/worden van één of meer van deze percelen.*

*Ter zake van voormelde erfdienstbaarheden van weg zullen de volgende bepalingen gelden:*

1. *de weg over het perceel C 11414 zal te allen tijde door de eigenaar van het dienend erf mogen worden verlegd;*
2. *de weg ten laste van het perceel C 11413 loopt via de parkeergarage in de kelder van het bij onderhavige akte gesplitste appartementencomplex; het tracé zal door Bebru of door Bebru bij notariële akte aan te wijzen derden worden bepaald;*
3. *de wegen zullen voor de gerechtigden te allen tijde vrij doorgankelijk moeten zijn; het is niet toegestaan om op deze wegen te parkeren."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

**Artikel 16. Energielabel**

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

**Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen**

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

**Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie**

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/ bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Emmen, Centum-Oost" van de gemeente Emmen, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato zes februari tweeduizend drieëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
- (c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning, berging en parkeerplaats.

#### **Artikel 19. Opkoopbescherming**

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
  - (i) het gebied aanwijzen en
  - (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden. Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
    - (iii) valt binnen de door de gemeente aangewezen categorie en
    - (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingående op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Emmen heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Emmen geen opkoopbescherming in haar huisvestingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 19 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

#### **Artikel 20. Aanvaarding "As is, where is"**

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

#### **Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen**

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

#### **Artikel 22. Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.