



Henri Hermanslaan 137, 6162GD GELEEN (46361)



Portiekwoning
appartement op 2 verdieping met berging in souterrain





Beschrijving

Volgens een taxatierapport van 12 maart 2024 luidt de omschrijving:

Portiekflat, type appartement gelegen op de 2e verdieping met externe berging. Het bouwtype is traditioneel met betonnen vloeren. Het materiaal van de gevels is metselwerk. Het daktype is een plat dak bedekt met bitumen. De kozijnen zijn van hout en kunststof voorzien van enkel glas en dubbel glas. Verwarming en warm water via een hr-combiketel en afgifte van verwarming via radiatoren. Het object wordt geventileerd met natuurlijke ventilatie. De elektra bestaat uit 4 groepen.

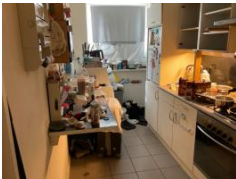
Tweede verdieping: gang, vaste trap, 2 slaapkamers, woonkamer, standaard keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, standaard badkamer, met uitgebreid sanitair, balkon aan de voorzijde, balkon aan de achterzijde.

De getoonde inhoud van het object berust op een grove schatting



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 23 mei 2024
Inzet	donderdag 23 mei 2024 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 23 mei 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Wyck Notarissen Wilhelminasingel 68A 6221 BK Maastricht T: 043 328 17 60 F: 043 325 14 26 E: veiling@wycknotarissen.nl
Behandelaar	dhr C.M. van Beuzekom (T direct 043-3281382)



Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1960





Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	71 m ²
Woninginhoud	240 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Uitleg: er zijn met de bewoners (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen. Bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. Daar zijn de eigenaar en de huurder door de notaris meermaals op geweest. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd. En dat die eventueel onder begeleiding van het notaris kantoor kunnen plaatsvinden. Daar is (nog) geen reactie op ontvangen. Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip. Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden en tijdstippen van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf.
Soort eigendom	Overige
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser





Kadastrale omschrijving

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de vierkamerflat met toe- en aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Henri Hermanslaan 137, 6162 GD Geleen, kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A complexaanduiding 10175, appartementsindex 50; uitmakende het één/veertigste (1/40) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met bijbehorende (onder)grond, bestaande uit tweeëndertig woningen en tweeëndertig bergingen aan de Henri Hermanslaan te Geleen, genummerd 127 tot en met 189, ten tijde van de splitsing bekend gemeente Geleen sectie A nummer 8145, groot vierendertig are vijftachtig centiare;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in het souterrain, bijhorende bij Henri Hermanslaan 137 te Geleen, kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A complexaanduiding 10175, appartementsindex 19; uitmakende het één/eenhonderd zestigste (1/160) onverdeeld aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap



Financieel

Lasten	Administratiekosten toetreding tot VVE (eenmalig), € 98,28 jaarlijks Achterstanden VVE - boekjaren 2023 en 2024 tm apr, € 2.097,29 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 5.259,00 (per 17-04-2024 om 14:33 uur) VOOR UITLEG EN VOORWAARDEN: ZIE BIJLAGE (per 17-04-2024 om 14:33 uur)



Bijzonderheden

GEBRUIK – HUURBEDING INGEROEPEN

Volgens de Basisregistratie Personen staat op het adres van het Registergoed alleen een derde ingeschreven. Om die reden wenst Verkoper het huurbeding in te roepen, waarvoor verlop van de Voorzieningenrechter nodig is. De Verkoper heeft dit verlop gevraagd. Het verlop is verleend bij beschikking van de Voorzieningenrechter te van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, op 4 april 2024 waarbij de ontruimingstermijn is bepaald op veertien (14) dagen vanaf de datum waarop het verlop is betekend. Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. De Verkoper



heeft opdracht gegeven om het verlot aan de hiervoor bedoelde ingeschreven derde te betekenen, vóór veilingdatum.

De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de Koper overgelaten en komt volledig voor zijn rekening en risico.

ONDERZOEKSPLICHT

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle feitelijkeheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het appartement, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de notaris.

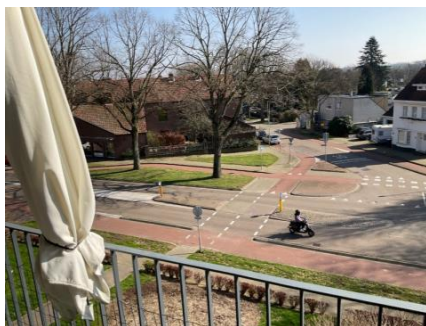
Wel deelde Verkoper de volgende informatie. De informatie is gebaseerd op het rapport, de dato 12 maart 2024, van een in opdracht van Verkoper verrichte in pandige taxatie: volgens de taxateur verklaarde de bewoner dat sprake is van een lekkage in de keuken en dat de stroom niet conform voorschriften is aangelegd. Taxateur bevestigde dat sprake is van niet correct aangesloten stopcontacten.

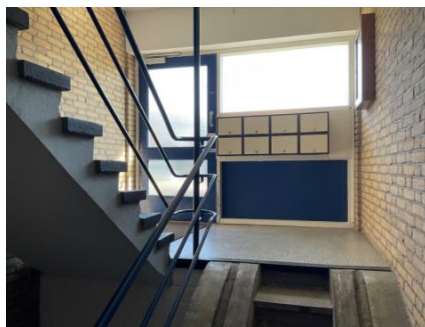
Deze mededeling impliceert nadrukkelijk niet dat Verkoper instaat voor de deugdelijke werking van niet genoemde zaken en installaties in het Registergoed.

DEZE INFORMATE MAAKT DEEL UIT VAN DE GEPUBLICEERDE
VEILINGVOORWAARDEN, DIE IN ZIJN GEHEEL TOT DE KENNIS VAN BIEDERS
WORDEN GEREKEND

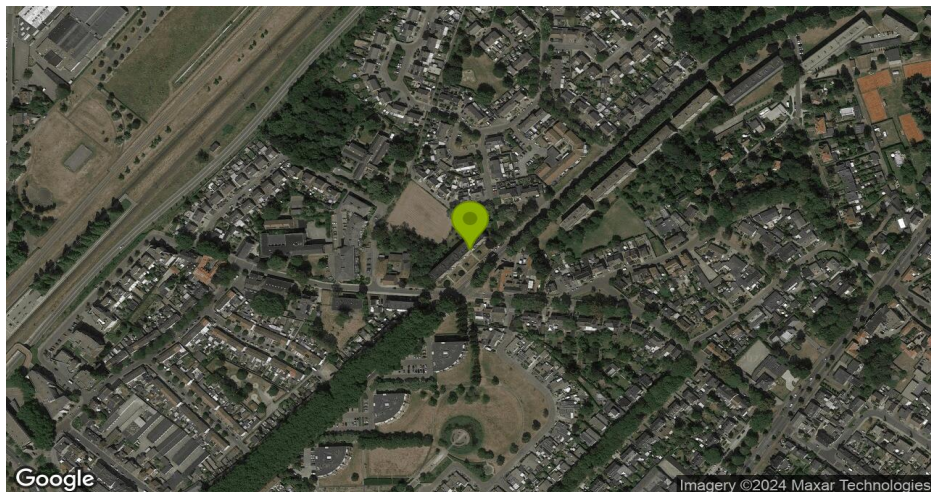














Kadastrale kaart

46361-kadastralekaart6162HenriHermanslaan.pdf

Bijlage

46361_Verklaring VVE - geanonimiseerd.pdf



Namens Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Henri Hermanslaan huisnummers 127 tot en 189 (oneven nummers)

Wyck Notarissen
Postbus 3105
6202 NC MAASTRICHT

Datum: : 15 april 2024
Ons kenmerk: : PE/PE/222/ 017
Onderwerp: : Eigendomsoverdracht Henri Hermanslaan 137 e.a. te Geleen

Geachte Wyck Notarissen,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartement(en) die onderdeel uitmaken van de bovengenoemde Vereniging van Eigenaars.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de orde:

Verkoper:

Koper: Koper van Henri Hermanslaan 137, Henri Hermanslaan 137, 6162 GD Geleen

Datum overdracht: 23 mei 2024

Appartementsrecht(en) Appartementsrechten A-19 - Berging 19 (Berging); A-50 - Henri Hermanslaan 137 (Woning)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 15 mei 2023 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 166,76 per maand. Met ingang van 1 juni 2024 zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

In het bijgevoegde overzicht ziet u de achterstand tot en met de dag van het versturen van dit bericht. Omdat de overdracht in een volgende periode ligt verzoek ik vriendelijk tevens te verrekenen de periodieke bijdrage van de volgende periode. Deze bijdrage is EUR 166,76.

De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 2.097,29. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.

Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL41 ABNA 0416 3127 64 (ABN-AMRO) t.n.v. VvE Henri Hermanslaan 127 - 189 te Geleen..

Wij hebben de incasso van de betalingsachterstand aan de VvE uit handen gegeven aan SWG advocaten te Rosmalen, te bereiken op 088-6900800.

Geerstraat 42A, 6411 NS Heerlen

T: 045-7116223

E: vve@phidec.nl

Openingstijden kantoor:

Maandag t/m donderdag tussen 08.30 - 12.30 en 13.30 - 17.00 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.30 uur.

Derhalve de eindafrekening van de deurwaarderskosten nog niet ontvangen is zullen deze kosten nog aan u worden doorgegeven wegens een nieuwe informatiebrief.

De vereniging is geen geldeningen of andere financiële verplichtingen aangegaan. Op de leveringsdatum zijn er dus geen schulden.

Vriendelijk verzoek om bij de verkoper in rekening te brengen de uittredingskosten van 98,28. Graag deze kosten overmaken naar bankrekening NL18 RABO 0192 0199 61 t.n.v. Phidec VvE diensten BV o.v.v. factuurnummer 2024-484.

Vriendelijk verzoek om bij de koper in rekening te brengen de intredingskosten van 98,28. Graag deze kosten overmaken naar bankrekening NL18 RABO 0192 0199 61 t.n.v. Phidec VvE diensten BV o.v.v. factuurnummer 2024-485.

Op 15 april 2024 bedraagt de omvang van het reservefonds 94.877,03. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt 2.964,91. Zie onderstaande specificatie.

Reservefonds Groot onderhoud	
App. A-19 - Berging 19	592,98 (1 / 160 deel)
App. A-50 - Henri Hermanslaan 137	2.371,93 (4 / 160 deel)

Let op: alle tot op heden aangegane (toekomstige) betalingsverplichtingen die voortvloeien uit een besluit van de Algemene Ledenvergadering zijn voor rekening van de verkopende eigenaar(s). Indien er tussen verkopende en kopende partij onderlinge afspraken gemaakt zijn om hiervan af te wijken, verzoeken wij u deze afspraken ten tijde van transport schriftelijk vast te leggen en (tezamen met een kopie akte van transport) te overleggen aan de Vereniging van Eigenaren, c.q. de betreffende gelden tussen de partijen te verrekenen via de notarisnota.

Voorafgaand aan het transport dienen zowel verkoper als koper nadrukkelijk geïnformeerd te worden dat de verantwoordelijkheid voor aanpassingen aan de standaard uitvoering van het appartement, van de gemeenschappelijke delen, welke door huidige, c.q. vroegere eigenaar aangebracht zijn met toestemming van de Vereniging van Eigenaars, bij transport van het appartementsrecht zal worden overgedragen aan de koper. De nieuwe eigenaar dient expliciet akkoord te gaan met de voorwaarden die aan deze aanpassingen ten grondslag liggen. Dit dient tevens opgenomen te worden in de transportakte. Wij verwijzen hiervoor naar de Splitsingsakte c.q. het hierop van toepassing zijnde Modelreglement.

Indien er sprake is van aanpassingen aan de standaard uitvoering van het appartement zonder toestemming van de vergadering, dient de nieuwe eigenaar op de hoogte te worden gesteld dat van hem/haar verlangd kan worden deze in originele staat te herstellen.

Indien de transportdatum wordt gewijzigd, verzoeken wij u ons per ommegaande hierover te informeren, daar dit mogelijk inhoudt dat deze opgave gewijzigd dient te worden.

Met vriendelijke groet,

R. (Rutger) Hof
Financieel Manager VvE

Geerstraat 42A, 6411 NS Heerlen

T: 045-7116223

E: vve@phidec.nl

Openingstijden kantoor:

Maandag t/m donderdag tussen 08.30 - 12.30 en 13.30 - 17.00 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.30 uur.

Overzicht uit debiteurenadministratie:
Voor: [REDACTED]

Betalingsoverzicht d.d. 15-04-2024

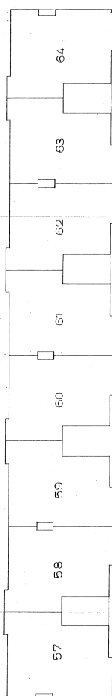
Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2024	Beginsaldo	1.952,13	
01-01-2024	VVE-bijdrage jan-2024	166,76	
05-01-2024	11.58.[REDACTED] servicekosten,		158,40
01-02-2024	VVE-bijdrage feb-2024	166,76	
06-02-2024	11.58.[REDACTED] servicekosten		158,40
01-03-2024	VVE-bijdrage mrt-2024	166,76	
01-03-2024	Cor. debiteurensaldo [REDACTED]		205,08
01-04-2024	VVE-bijdrage apr-2024	166,76	
		-----	-----
Totaal nog te betalen :		2.619,17	521,88

Geerstraat 42A, 6411 NS Heerlen T: 045-7116223 E: vve@phidec.nl

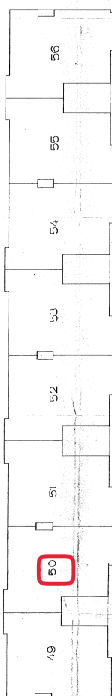
Openingstijden kantoor:
Maandag t/m donderdag tussen 08.30 - 12.30 en 13.30 - 17.00 uur en vrijdag tussen 08.30 - 12.30 uur.

Bijlage

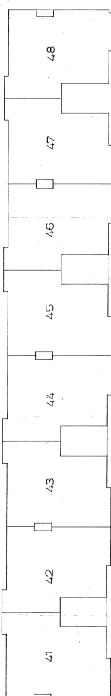
46361_Splitsingstekening_1.pdf



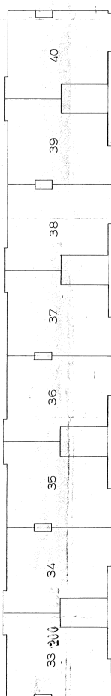
1e verdieping



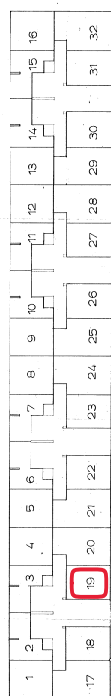
2e verdieping



3e verdieping



4e verdieping

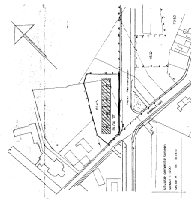


5e verdieping

Form containing technical details and a signature. The signature is dated 18-5-2024.



Handwritten text: "De afgeleverde staat overeenkomstig de tekening en de beschrijving." and "De afgeleverde staat overeenkomstig de tekening en de beschrijving."



Form containing technical details and a signature. The signature is dated 18-5-2024.

Bijlage

46361_Splitsingsakte Brondocument_Hyp4_4247_53.pdf



Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	1247 53 110
deel	nr.				
472	1222	ROERMOND	16 JULI 1979		met zonder
Aantekeningen:					
<i>Tekening afgeleverd onder no. 300</i>					
Heden, de twaalfde juli negentienhonderd ----- negen en zeventig, ----- verscheen voor mij, Roelof Leo Bok, notaris ter stand- -- plaats Hoogeveen: ----- de heer JACOBUS PETRUS MARIA DE GROOT, arts, ----- wonende te Hollandscheveld, gemeente Hoogeveen, Het ---- Hoekje 41, volgens zijn verklaring geboren op negentien - mei negentienhonderd acht en dertig, ----- ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig direc- -- teur van de te Kerkrade-West (gemeente Kerkrade) geves- -- tigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijk- -- heid: "BRABANTS TAPIJT- EN MEUBELHUIS BEHEER B.V." en --- alszodanig genoemde besloten vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende. ----- De comparant, verklaarde: ----- - dat voornoemde vennootschap "Brabants Tapijt- en Meu- -- belhuis Beheer B.V." eigenaresse is van een flatgebouw -- met bijbehorende grond te Geleen aan de Henri Hermans- -- laan, bestaande uit twee en dertig woningen en twee en dertig bergingen, genummerd 127 tot en met 189 (oneven -- nummers), ----- kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A, nummer 8145, groot vier en dertig are vijf en tachtig centiare; ----- - dat voormelde besloten vennootschap de eigendom ver- -- kreeg door de overschrijving ten Hypotheekkantore te ---- Roermond op zeventien juli negentienhonderd acht en ---- zeventig in deel 3997 nummer 96 van het afschrift van --- een akte van transport op veertien juli negentienhonderd acht en zeventig voor notaris A.L.J.M. Muris te Kerkrade- verleden; ----- - dat voormelde besloten vennootschap heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin -- van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek van voormeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met -- toebehoren, zoals deze hiervoor zijn omschreven; ----- - dat deze splitsing in appartementsrechten geschiedt --- volgens een aan deze akte gehechte tekening bestaande uit twee bladen, als bedoeld in artikel 875 d van het Burger- lijk Wetboek, welke tekening is goedgekeurd door de Heer- Hypotheekbewaarder te Roermond op tien april negentien- honderd negen en zeventig; -----					



- dat deze tekening omvat een plan van alle woonlagen van het bij deze splitsing betrokken gebouw, waarop de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht duidelijk is aangegeven;

- dat bedoelde gedeelten doorlopend zijn genummerd met een arabisch cijfer en dat blijkens gemelde tekening de complexaanduiding van de bij deze splitsing betrokken percelen luidt gemeente Geleen, sectie A, nummer 10175 A, -
- dat voormelde onroerende zaken zullen omvatten de navolgende vier en zestig appartementsrechten die doorlopend genummerd zijn met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 64 en met die cijfers aangeduid zijn op voormelde tekening en omschreven worden als volgt: -----

1. de twee en dertig appartementsrechten, elk recht ge-
vend op het uitsluitend gebruik van een berging ge-
legen in de flat te Geleen aan de Henri Hermanslaan,
in welke flat de woningen genummerd zijn 127 tot en
met 189 (oneven nummers), -----

kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A, complex-
aanduiding 10175 A, appartementsindexnummers respec-
tieveijk 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,
14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, -
27, 28, 29, 30, 31 en 32; -----

2. de twee en dertig appartementsrechten, elk recht
gevend op het uitsluitend gebruik van een vierkamer-
flat, -----

respectieveijk plaatselijk bekend Geleen, Henri Her-
manslaan 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143,
145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165,
167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, -
187 en 189, -----

kadastraal bekend gemeente Geleen, -----
sectie A, complexaanduiding 10175 A, -----
appartementsindexnummers respectieveijk -----

33, 34, 41, 42, 49, 50, 57, 58, 35, 36, -----

43, 44, 51, 52, 59, 60, 37, 38, 45, 46, -----

53, 54, 61, 62, 39, 40, 47, 48, 55, 56, -----

63 en 64; -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als voor-
schreven, bij deze over te gaan tot vorenbedoelde split-
sing en vast te stellen het reglement als bedoeld in ar-
tikel 875 f van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit regle-
ment is vastgesteld bij akte twee en twintig februari ne-
gentienhonderd drie en zeventig voor de te Rotterdam
standplaats hebbende notaris Mr. J. Schrijner verleden, -



Bewaring:	De bewaarder:	1247 53 111
ROERMOND	<i>En</i>	eerste R vervolgblad

van welke akte het afschrift is overgeschreven ten Hypo--
theekantore te Roermond op een maart negentienhonderd --
drie en zeventig in deel 2204 nummer 1, -----
zoals dit reglement nader artikelsgewijs zal worden aan--
gevuld casu quo gewijzigd, te weten: -----

I. aan artikel 6 het tweede lid zal worden toegevoegd het
volgende: -----
"Zolang het gebouw is voorzien van een gemeenschappe--
"lijke antenne-installatie is het plaatsen van -----
"privé-antennes zonder uitdrukkelijke toestemming van
"de vereniging van eigenaars verboden." -----

II. artikel 13 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: -----
"Het veroorzaken van geluidsoverlast is tussen vier en
"twintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur ver--
"boden." -----

III. aan artikel 14 het eerste lid wordt toegevoegd het
volgende: -----
"Het onderhoud, de reparatie of de vernieuwing van --
"leidingen bestemd voor gas, water en electriciteit --
"komen vanaf de desbetreffende meters voor rekening en
"risico van de eigenaar tot wiens gebruik deze leidin--
"gen bestemd zijn." -----

IV. artikel 18 lid 2 wordt gewijzigd vastgesteld als
volgt: -----
"2. Met ingang van een door de administrateur te bepa--
"len datum zal door de eigenaars ten behoeve van de
"vereniging, bij wijze van voorschotbijdragen, -----
"maandelijks aan de administrateur worden overge- --
"maakt een/twaalfde gedeelte van: -----
"het overeenkomstig artikel 23 berekend bedrag --
"van hun aandeel in de volgens lid 1 van dit arti--
"kel 18 begrote schulden en kosten zoals door de --
"vergadering vastgesteld voor het betrokken boek- --
"jaar; -----
"de in artikel 37 lid 7 bedoelde extra voorschot-
"bijdrage; -----
"het overeenkomstig artikel 23 lid 3 berekend be-
"drag van hun aandeel in een bedrag gelijk aan vijf
"procent van het totale bedrag van de in lid 1 van
"dit artikel 18 bedoelde begroting; -----
"zulks tot het vormen van het reservefonds hierna --
"in artikel 31 omschreven. -----
"Het hiervoor en in artikel 18 lid 3 bedoelde boek-
"jaar is gelijk aan het kalenderjaar." -----

V. artikel 18 het vierde lid wordt gewijzigd vastgesteld
als volgt: -----
"4. Eventuele overschotten betrekking hebbende op de --
"exploitatie rekening van het afgelopen boekjaar --
"zullen aan het in dit artikel bedoelde reserve- --
"fonds worden toegevoegd." -----

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608734F



VI. artikel 18 het zesde lid wordt gewijzigd vastgesteld -
als volgt: -----

"6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na ver-
loop van de in het vorige lid genoemde termijn het
" door hem verschuldigde aan de administrateur ----
" heeft voldaan, is hij daarover een rente verschul-
digd, waarvan het percentage telkenmale door de --
" jaarlijkse vergadering wordt vastgesteld." -----

VII. artikel 20 lid 1 wordt gewijzigd vastgesteld als ----
volgt: -----

"1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbe-
grip van het medegebruik van de gemeenschappelijke
" gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een --
" ander in gebruik wil geven, zal die ander het ge-
bruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande --
" toestemming van de administrateur alsmede na on-
" dertekening van een in duplo opgemaakte en gedag-
" tekende verklaring, dat hij het reglement en het
" huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als
" bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wet-
" boek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal-
" naleven." -----

VIII. aan artikel 20 zullen worden toegevoegd de leden 5,-
6 en 7, luidende als volgt: -----

"5. Teneinde de in lid 1 bedoelde toestemming te ver-
" krijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden-
" tot de administrateur onder verstrekking van alle
" verlangde gegevens welke dienstig zijn ter beoor-
" deling van de gegadigde en zijn gezin. -----
"6. De administrateur is verplicht binnen veertien ---
" dagen na ontvangst van het in het vorige lid be-
" doelde schrijven over de toelating van de gega-
" digde te beslissen waarover hij de voorzitter van
" de vergadering dient te raadplegen. -----
"7. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen ----
" plaatsvinden indien naar redelijkheid en billijk-
" heid van de overige bewoners niet mag worden ver-
" langd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen
" en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in lid
" 1 van dit artikel en artikel 21." -----

IX. artikel 22 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: -----

"1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde
" verklaring getekend te hebben of zonder de in ar-
" tikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen
" dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 ver-
" eiste toestemming het privé gedeelte betrokken ---
" heeft, kan door de administrateur hieruit worden
" verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeen-
" schappelijke gedeelten worden ontzegd. -----
"2. Indien iemand zonder enige titel een privé deel-



Bewaring:	De bewaarder,	1213	12
ROERMOND		53	12
		bewaarder gevolgd	

" te betrokken heeft kan hij hieruit door de admini-
 " strateur worden verwijderd als onherroepelijk ---
 " hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De admini-
 " strateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat
 " hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
 " Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien
 " dagen beroep open op de vergadering."

X. artikel 23 lid 1 komt te luiden als volgt: ---
 " 1. De eigenaars van de appartementsrechten met als ---
 " index 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, ---
 " 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, ---
 " 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32 zijn ieder in de ge-
 " meenschap gerechtigd voor een ---
 " een/een honderd zestigste ---
 " onverdeeld aandeel. ---
 " De eigenaars van de overige appartementsrechten ---
 " zijn hierin ieder voor een ---
 " een/veertigste ---
 " onverdeeld aandeel, ---
 " gerechtigd. ---

XI. aan artikel 23 wordt een vierde lid toegevoegd, lui-
 " dende als volgt: ---
 " 4. Besluiten met betrekking tot de onder de leden 1 ---
 " tot en met 3 van dit artikel bedoelde baten en ---
 " lasten worden door de vergadering van eigenaars ---
 " genomen."

XII. na artikel 25 wordt een artikel 25a toegevoegd dat
 luidt als volgt: ---
 "ARTIKEL 25a.
 " 1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van
 " de vergadering te vragen alvorens het privé ---
 " gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een an-
 " der als gebruiker daarvan toe te laten. ---
 " Artikel 20 lid 5, 6 en 7 en artikel 22 zijn van ---
 " toepassing. ---
 " 2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking ---
 " van het eerste lid de toestemming moeten worden
 " gevraagd aan de administrateur, die haar kan ver-
 " lenen nadat hij de voorzitter van de vergadering
 " geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere ge-
 " gadigde zich kunnen wenden tot de administrateur
 " met het verzoek af te geven de verklaring dat
 " geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, ---
 " door de gegadigde met zijn gezin, van het privé
 " gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht
 " betrekking heeft, indien dit bij de openbare ver-
 " koop aan hem mocht worden toegewezen. ---
 " Teneinde de toestemming van de administrateur te ---



" verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling --
 " van een in het huishoudelijk reglement te bepalen --
 " bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, --
 " de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20 lid --
 " 5. -----
 " 3. Indien de administrateur de toestemming weigert --
 " kan de gegadigde in beroep komen bij de vergade- --
 " ring. -----
 " Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen --
 " en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, --
 " terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie --
 " dagen bedraagt. -----
 " 4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing --
 " bij verkoop door de eerste hypothecaire schuld- --
 " eiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel --
 " 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde --
 " schuldeiser ten minste dertig dagen voor de vei- --
 " ling aan de administrateur bij aangetekende brief --
 " heeft medegedeeld dat hij in de veilingsvoorwaar- --
 " den de bepaling wenst op te nemen, dat de koper --
 " een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke --
 " hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn --
 " het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen -----
 " en - in afwijking van artikel 20 - aan derden in --
 " gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toe- --
 " stemming vereist is. -----
 " De hier bedoelde verklaring dient te worden opge- --
 " nomen in een daartoe bestemde notariële akte, ---
 " waarvan een afschrift zal worden overgeschreven --
 " in de openbare registers gelijktijdig met het af- --
 " schrift of uittreksel van het proces-verbaal van --
 " gunning. De administrateur is verplicht de verkla- --
 " ring ter kennis te brengen van de andere eige- --
 " naars. -----
 " 5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid --
 " 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de over- --
 " schrijving in de openbare registers door de admin- --
 " istrateur een vergadering bijeen geroepen worden, --
 " waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging --
 " van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde --
 " in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun --
 " rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé ge- --
 " deelte waarop hun appartementsrecht betrekking ---
 " heeft in gebruik te nemen of aan anderen in ge- --
 " bruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toe- --
 " stemming nodig is." -----
 " XIII. artikel 26 lid 1 wordt gewijzigd vastgesteld als --
 " volgt: -----



Bewaring:

ROERMOND

De bewaarder,

M

4247	53	113
skate R		vervolgblad

- "1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid worden gesloten en zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren."
- XIV. artikel 26 lid 4 zal luiden als volgt:
- "4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-- penningen, indien deze een bedrag van DUIZEND GULDEN te boven gaan te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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 schade-- penningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar."
- XV. artikel 27 lid 2 zal luiden als volgt:
- "2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag van EEN DUIZEND GULDEN voor elke overtreding, onverminderd de ongehoudenheid 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."
- XVI. aan artikel 27 lid 3 wordt toegevoegd het volgende:
- "De in dit geval te maken kosten om toch tot inning van het verschuldigde over te gaan zullen ten laste van de nalatige eigenaar komen."
- XVII. artikel 29 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt:
- "1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid on--



- der e van het Burgerlijk Wetboek. -----
- "2. De naam van de vereniging is "VERENIGING VAN EIGEN-
 NAARS FLATGEBOUW HENRI HERMANSLAAN", huisnummers -
 " 127 tot en met 189 (oneven nummers). -----
- " De vereniging is gevestigd te Geleen. -----
- "3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de
 " gemeenschappelijke belangen van de eigenaars." -----
- XVIII.aan artikel 31 lid 1 zal worden toegevoegd het
 volgende: -----
- "Jaarlijks stelt de vergadering het bedrag vast dat
 "bestemd wordt voor het reservefonds." -----
- XIX.artikel 32 lid 3 zal luiden als volgt: -----
- "3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls -
 " de administrateur of de voorzitter zulks nodig -
 " achten, alsmede indien tenminste zeven eigenaars -
 " onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te -
 " behandelen punten zulks verzoeken aan de admini-
 " strateur." -----
- XX.artikel 32 lid 5 zal gewijzigd worden vastgesteld als
 volgt: -----
- "5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun-
 " echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend
 " voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de
 " benoeming van de voorzitter bij deze akte geschie-
 " den. -----
- " De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter -
 " worden voor een periode van drie jaar benoemd met-
 " dien verstande dat zij eenmaal voor dezelfde pe-
 " riode herbenoembaar zijn en zij als zodanig van -
 " rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars
 " te zijn." -----
- XXI.artikel 33 lid 3 wordt vastgesteld als volgt: -----
- "3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering be-
 " draagt vier en zestig, terwijl voor ieder apparte-
 " mentsrecht één stem kan worden uitgebracht." -----
- XXII.de tekst van het in artikel 35 bepaalde wordt aange-
 vuld met de volgende zin: -----
- "Een raadsman van de eigenaar heeft eveneens toegang -
 "tot de vergadering." -----
- XXIII.artikel 36 lid 3 wordt gewijzigd vastgesteld als
 volgt: -----
- "3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk -
 " een voorstel waarmede alle eigenaars buiten de -
 " vergadering schriftelijk hun instemming hebben -
 " betuigd." -----
- XXIV.artikel 37 lid 2 zal luiden als volgt: -----
- "2. De beslissing over het onderhoud van de gemeen-
 " schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke
 " zaken berust bij de administrateur. Deze kan -----

X



Bewaring:	De bewaarder:	14247	53	114
ROERMOND		vervolgblad		

" echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die -
" een bedrag van VIJF EN TWINTIG HONDERD GULDEN te -
" boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de
" vergadering is gemachtigd." -----
XXV.artikel 37 lid 3 wordt gewijzigd vastgesteld als ----
volgt: -----
"3. De vergadering beslist over de kleur van het bui--
" tenverwerk, alsmede over de kleur van dat ge- ---
" deelte van het binnenverwerk hetwelk moet ge- ---
" schieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de
" gemeenschappelijke zaken en aan de buitenzijde ---
" van de particuliere voordeur." -----
XXVI.artikel 37 lid 5 wordt gewijzigd vastgesteld als ----
volgt: -----
"5. Besluiten door de vergadering tot het doen van ---
" uitgaven boven een bedrag gelijk aan tien procent-
" van het totale bedrag van de laatste door de ver-
" gadering vastgestelde begroting kunnen slechts ---
" worden genomen met een meerderheid van tenminste ---
" twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in-
" een vergadering, waarin alle eigenaars tegenwoor-
" dig of vertegenwoordigd zijn. In een vergadering,
" waarin niet alle eigenaars tegenwoordig of ver-
" tegenwoordigd zijn kan geen geldig besluit worden-
" genomen. -----
" In dat geval zal een nieuwe vergadering worden
" uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en
" niet later dan zes weken na de eerste. -----
" In de oproeping tot deze vergadering zal mede- ---
" deling worden gedaan dat de komende vergadering ---
" een tweede vergadering is als bedoeld in dit arti-
" kel. In deze vergadering zal over de aanhangige ---
" onderwerpen een besluit kunnen worden genomen on-
" geacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan
" worden uitgebracht." -----
XXVII.artikel 40 de leden 4, 5 en 6 worden gewijzigd als-
volgt: -----
"4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor-
" het instellen van en berusten in rechtsovereenkomsten
" en het aangaan van dadingen alsmede voor het aan-
" gaan van rechtshandelingen en het geven van kwij-
" tingen een belang van VIJF HONDERD GULDEN te ----
" bovengaande. Hij behoeft geen machtiging om ver-
" weer te voeren in kort geding. -----
"5. Voorzover in verband met de omstandigheden het ---
" nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een-
" normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk ---
" is, is de administrateur zonder opdracht van de
" vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande --



- " dat hij voor het aangaan van verbintenissen een --
 " belang van VIJF HONDERD GULDEN te boven gaande, de
 " machtiging nodig heeft van de voorzitter van de --
 " vergadering en voor het aangaan van verbintenissen
 " een belang van DUIZEND GULDEN te boven gaande de --
 " machtiging van de vergadering nodig heeft. -----
 "6. De administrateur is verplicht aan iedere eige- --
 " naar alle inlichtingen te verstrekken betreffende
 " de administratie van het gebouw en het beheer van
 " de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, --
 " en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van --
 " alle op die administratie en dat beheer betrekking
 " hebbende boeken, registers en bescheiden; aan de --
 " betreffende eigenaar kan hiervoor door de admini-
 " strateur een door deze laatste vast te stellen on-
 " kostenvergoeding gevraagd worden; de administra-
 " teur houdt de eigenaars op de hoogte van zijn --
 " woonplaats en telefoonnummer." -----
 XXVIII. aan artikel 40 zullen een zevende, achtste en --
 negende lid worden toegevoegd, luidende als volgt: --
 "7. De vergadering van eigenaars zal tenminste drie --
 " personen uit hun midden benoemen, die met de naam-
 " van commissaris zullen worden aangeduid. -----
 " Deze commissarissen zullen belast zijn met het --
 " toezicht op het bestuur. Zij oefenen deze functie-
 " voor een periode van maximaal drie jaar uit, ----
 " waarna zij gedurende eenzelfde periode niet her-
 " kiesbaar zijn. Zij defungeren bovendien als zodanig
 " van rechtswege zodra zij ophouden eigenaars te --
 " zijn. Ieder jaar zal tenminste een commissaris --
 " aftreden. -----
 "8. Indien de voorzitter van de vergadering van eige-
 " naars geen commissaris is, heeft hij het recht tot
 " het bijwonen van de vergaderingen van de commissa-
 " rissen, doch hij heeft uitsluitend in deze verga-
 " deringen een adviserende stem. Hij ontvangt alle --
 " voor de commissarissen bestemde stukken. -----
 "9. Onverminderd het hiervoor bepaalde zal de admini-
 " strateur niet kunnen worden ontslagen wanneer hij-
 " in zijn functie handelingen heeft verricht met --
 " toestemming van de commissarissen." -----

OVERGANGSBEPALINGEN: -----

ARTIKEL 18 en 31.

Met het vormen van een reservefonds zal worden begonnen --
 zodra door voornoemde besloten vennootschap een en twin-
 tig van vorenbedoelde appartementsrechten zullen zijn --
 overgedragen, met dien verstande echter dat voormelde be-
 sloten vennootschap noch hoeft bij te dragen in dit reser-
 vefonds, noch de maandelijkse voorschotbijdragen hoeft --
 over te maken. -----



Bewaring:	De bewaarder,	4247	53	115
ROERMOND	<i>On</i>	vervolgblad		

ARTIKEL 18. -----
In afwijking van het in deze akte bij artikel 18 lid 3 --
bepaalde, zal het eerste boekjaar lopen tot en met een en
dertig december negentienhonderd negen en zeventig. -----
ARTIKEL 37 lid 2 en ARTIKEL 38. -----
Alle contracten die betrekking hebben op het beheer van --
het gebouw, afgesloten op naam van voornoemde besloten --
vennootschap worden voortgezet op naam en voor rekening --
van de vereniging. -----
ARTIKEL 40. -----
In afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel 40 --
lid 1 wordt voor de eerste maal tot administrateur be--
noemd: -----
mevrouw Josephina Maria Wigny-Keulers, administratrice, --
wonende te Geleen, -----
Bilderdijklaan 8, -----
zulks voor de periode van het eerste en tweede boekjaar. --
De benoeming van een plaatsvervangend administrateur --
blijft voorbehouden aan de administrateur. -----
In afwijking van het daaromtrent bepaalde zal van de --
eerste keer benoemde drie commissarissen er één defunge--
ren na één jaar en één na twee jaar. -----
De comparant is mij, notaris, bekend. -----

Waarvan
akte in minuut is verleden te Hoogeveen op de datum in --
het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de--
inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft --
deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben ken--
nisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs--
te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorle--
zing door de comparant en mij, notaris, ondertekend. ----
J.P.M. de Groot, R.L. Bok. -----

VOOR AFSCHRIFT.

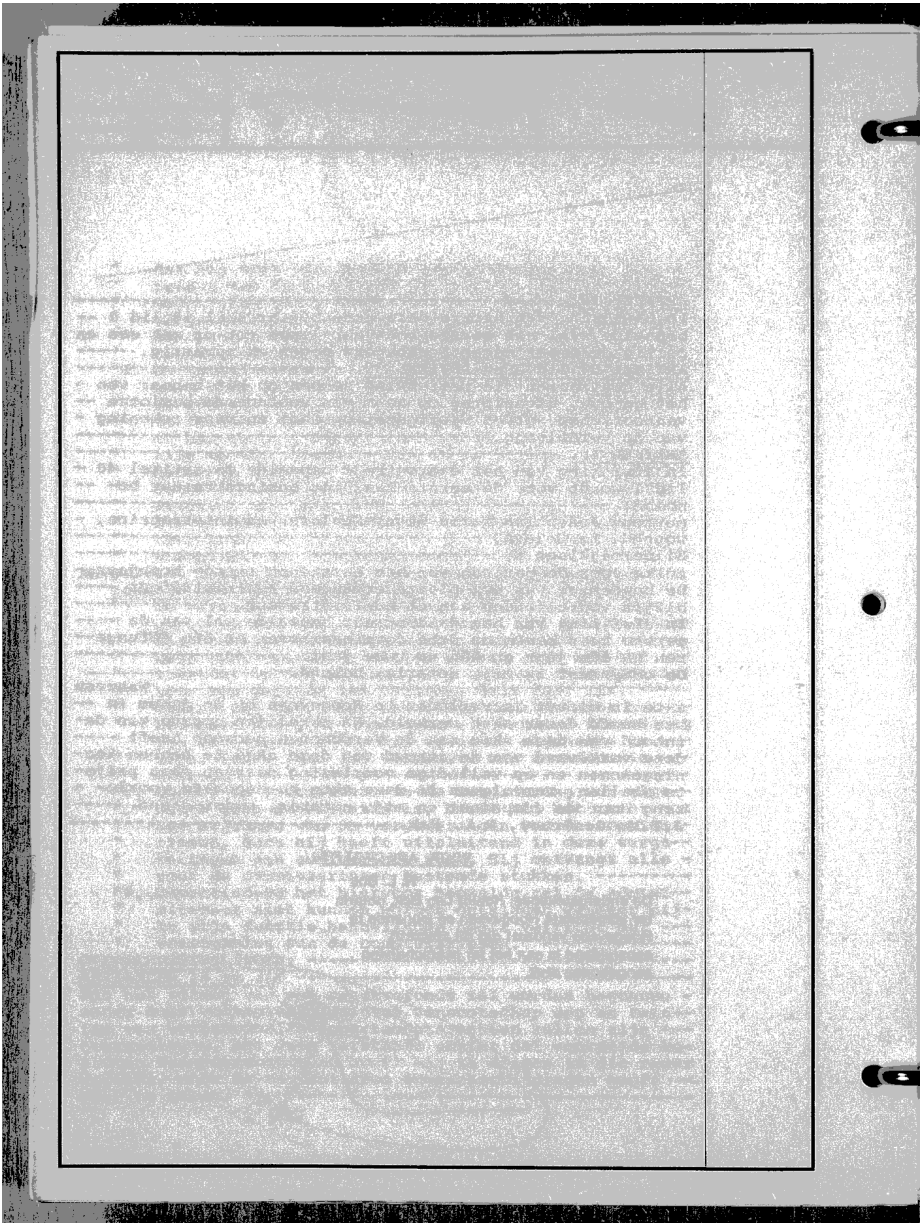
R. L. Bok

De ondergetekende: Roelof Leo Bok, notaris
ter standplaats Hoogeveen en wonende te
Hoogeveen verklaart dat dit afschrift
eensluidend is aan het ter overschrijving
aangeboden stuk.

[Handwritten signature]

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608734F





Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder.	1247 53 110
deel	nr.				
472	1222	ROERMOND	16 JULI 1979		met zonder
Aantekeningen:					
<i>Tekening afgeborgten onder no. 300</i>					
Heden, de twaalfde juli negentienhonderd ----- negen en zeventig, ----- verscheen voor mij, Roelof Leo Bok, notaris ter stand- -- plaats Hoogeveen: ----- de heer JACOBUS PETRUS MARIA DE GROOT, arts, ----- wonende te Hollandscheveld, gemeente Hoogeveen, Het ---- Hoekje 41, volgens zijn verklaring geboren op negentien - mei negentienhonderd acht en dertig, ----- ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig direc- -- teur van de te Kerkrade-West (gemeente Kerkrade) geves- -- tigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijk- -- heid: "BRABANTS TAPIJT- EN MEUBELHUIS BEHEER B.V." en --- alszodanig genoemde besloten vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende. ----- De comparant, verklaarde: ----- - dat voornoemde vennootschap "Brabants Tapijt- en Meu- -- belhuis Beheer B.V." eigenaresse is van een flatgebouw -- met bijbehorende grond te Geleen aan de Henri Hermans- -- laan, bestaande uit twee en dertig woningen en twee en dertig bergingen, genummerd 127 tot en met 189 (oneven -- nummers), ----- kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A, nummer 8145, groot vier en dertig are vijf en tachtig centiare; ----- - dat voormelde besloten vennootschap de eigendom ver- -- kreeg door de overschrijving ten Hypotheekkantore te ---- Roermond op zeventien juli negentienhonderd acht en ---- zeventig in deel 3997 nummer 96 van het afschrift van --- een akte van transport op veertien juli negentienhonderd acht en zeventig voor notaris A.L.J.M. Muris te Kerkrade- verleden; ----- - dat voormelde besloten vennootschap heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin -- van artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek van voormeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met -- toebehoren, zoals deze hiervoor zijn omschreven; ----- - dat deze splitsing in appartementsrechten geschiedt --- volgens een aan deze akte gehechte tekening bestaande uit twee bladen, als bedoeld in artikel 875 d van het Burger- lijk Wetboek, welke tekening is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Roermond op tien april negentien- honderd negen en zeventig;					



- dat deze tekening omvat een plan van alle woonlagen van het bij deze splitsing betrokken gebouw, waarop de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht duidelijk is aangegeven; -----

- dat bedoelde gedeelten doorlopend zijn genummerd met een arabisch cijfer en dat blijkens gemelde tekening de complexaanduiding van de bij deze splitsing betrokken percelen luidt gemeente Geleen, sectie A, nummer 10175 A, -----

- dat voormelde onroerende zaken zullen omvatten de navolgende vier en zestig appartementsrechten die doorlopend genummerd zijn met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 64 en met die cijfers aangeduid zijn op voormelde tekening en omschreven worden als volgt: -----

1. de twee en dertig appartementsrechten, elk recht ge-
vend op het uitsluitend gebruik van een berging ge-
legen in de flat te Geleen aan de Henri Hermanslaan,
in welke flat de woningen genummerd zijn 127 tot en
met 189 (oneven nummers), -----

kadastraal bekend gemeente Geleen, sectie A, complex-
aanduiding 10175 A, appartementsindexnummers respec-
tieve 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32; -----

2. de twee en dertig appartementsrechten, elk recht ge-
vend op het uitsluitend gebruik van een vierkamer-
flat, -----

respectievelijk plaatselijk bekend Geleen, Henri Her-
manslaan 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187 en 189, -----

kadastraal bekend gemeente Geleen, -----

sectie A, complexaanduiding 10175 A, -----

appartementsindexnummers respectievelijk -----

33, 34, 41, 42, 49, 50, 57, 58, 35, 36, -----

43, 44, 51, 52, 59, 60, 37, 38, 45, 46, -----

53, 54, 61, 62, 39, 40, 47, 48, 55, 56, -----

63 en 64; -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelende als voor-
schreven, bij deze over te gaan tot vorenbedoelde split-
sing en vast te stellen het reglement als bedoeld in ar-
tikel 875 f van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit regle-
ment is vastgesteld bij akte twee en twintig februari ne-
gentienhonderd drie en zeventig voor de te Rotterdam -----
standplaats hebbende notaris Mr. J. Schrijner verleden, -



Bewaring:	De bewaarder:	111 53 eerste R vervolgblad
ROERMOND		

van welke akte het afschrift is overgeschreven ten Hypo--
theekantore te Roermond op een maart negentienhonderd --
drie en zeventig in deel 2204 nummer 1, -----
zoals dit reglement nader artikelsgewijs zal worden aan--
gevuld casu quo gewijzigd, te weten: -----

I. aan artikel 6 het tweede lid zal worden toegevoegd het
volgende: -----
"Zolang het gebouw is voorzien van een gemeenschappe--
"lijke antenne-installatie is het plaatsen van -----
"privé-antennes zonder uitdrukkelijke toestemming van
"de vereniging van eigenaars verboden." -----

II. artikel 13 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: -----
"Het veroorzaken van geluidsoverlast is tussen vier en
"twintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur ver--
"boden." -----

III. aan artikel 14 het eerste lid wordt toegevoegd het
volgende: -----
"Het onderhoud, de reparatie of de vernieuwing van --
"leidingen bestemd voor gas, water en electriciteit --
"komen vanaf de desbetreffende meters voor rekening en
"risico van de eigenaar tot wiens gebruik deze leidin--
"gen bestemd zijn." -----

IV. artikel 18 lid 2 wordt gewijzigd vastgesteld als
volgt: -----
"2. Met ingang van een door de administrateur te bepa--
"len datum zal door de eigenaars ten behoeve van de
"vereniging, bij wijze van voorschotbijdragen, -----
"maandelijks aan de administrateur worden overge--
"maakt een/twaalfde gedeelte van: -----
"het overeenkomstig artikel 23 berekend bedrag
"van hun aandeel in de volgens lid 1 van dit arti--
"kel 18 begrote schulden en kosten zoals door de --
"vergadering vastgesteld voor het betrokken boek--
"jaar; -----
"de in artikel 37 lid 7 bedoelde extra voorschot--
"bijdrage; -----
"het overeenkomstig artikel 23 lid 3 berekend bed--
"rag van hun aandeel in een bedrag gelijk aan vijf
"procent van het totale bedrag van de in lid 1 van
"dit artikel 18 bedoelde begroting; -----
"zulks tot het vormen van het reservefonds hierna --
"in artikel 31 omschreven. -----
"Het hiervoor en in artikel 18 lid 3 bedoelde boek--
"jaar is gelijk aan het kalenderjaar." -----

V. artikel 18 het vierde lid wordt gewijzigd vastgesteld
als volgt: -----
"4. Eventuele overschotten betrekking hebbende op de --
"exploitatie rekening van het afgelopen boekjaar ---
"zullen aan het in dit artikel bedoelde reserve--
"fonds worden toegevoegd." -----



VI. artikel 18 het zesde lid wordt gewijzigd vastgesteld - als volgt: -----

"6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover een rente verschuldigd, waarvan het percentage telkenmale door de jaarlijkse vergadering wordt vastgesteld."

VII. artikel 20 lid 1 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: -----

"1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de administrateur alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven."

VIII. aan artikel 20 zullen worden toegevoegd de leden 5, 6 en 7, luidende als volgt: -----

"5. Teneinde de in lid 1 bedoelde toestemming te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur onder verstrekking van alle verlangde gegevens welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
"6. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven over de toelating van de gegadigde te beslissen waarover hij de voorzitter van de vergadering dient te raadplegen.
"7. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel en artikel 21."

IX. artikel 22 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt: -----

"1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
"2. Indien iemand zonder enige titel een privé deel-



Bewaring: ROERMOND	De bewaarder, 	1213 12 53 bewaarder
----------------------------------	-----------------------	---

te betrokken heeft kan hij hieruit door de admini-
 strateur worden verwijderd als onherroepelijk ---
 hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De admini-
 strateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat ---
 hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
 Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien
 dagen beroep open op de vergadering." -----

X. artikel 23 lid 1 komt te luiden als volgt: -----

1. De eigenaars van de appartementsrechten met als ---
 index 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, ---
 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, ---
 26, 27, 28, 29, 30, 31 en 32 zijn ieder in de ge-
 meenschap gerechtigd voor een -----
 een/een honderd zestigste -----
 onverdeeld aandeel. -----
 De eigenaars van de overige appartementsrechten ---
 zijn hierin ieder voor een -----
 een/veertigste -----
 onverdeeld aandeel, -----
 gerechtigd. -----

**XI. aan artikel 23 wordt een vierde lid toegevoegd, lui-
 dende als volgt: -----**

4. Besluiten met betrekking tot de onder de leden 1 ---
 tot en met 3 van dit artikel bedoelde baten en ---
 lasten worden door de vergadering van eigenaars ---
 genomen." -----

**XII. na artikel 25 wordt een artikel 25a toegevoegd dat
 luidt als volgt: -----**

"ARTIKEL 25a.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van
 de vergadering te vragen alvorens het privé -----
 gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een an-
 der als gebruiker daarvan toe te laten. -----
 Artikel 20 lid 5, 6 en 7 en artikel 22 zijn van ---
 toepassing. -----

2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking ---
 van het eerste lid de toestemming moeten worden
 gevraagd aan de administrateur, die haar kan ver-
 lenen nadat hij de voorzitter van de vergadering
 geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere ge-
 gadigde zich kunnen wenden tot de administrateur
 met het verzoek af te geven de verklaring dat
 geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, ---
 door de gegadigde met zijn gezin, van het privé
 gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht
 betrekking heeft, indien dit bij de openbare ver-
 koop aan hem mocht worden toegewezen. -----
 Teneinde de toestemming van de administrateur te ---

" verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling --
 " van een in het huishoudelijk reglement te bepalen --
 " bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, --
 " de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20 lid --
 " 5. -----
 " 3. Indien de administrateur de toestemming weigert --
 " kan de gegadigde in beroep komen bij de vergade- --
 " ring. -----
 " Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen --
 " en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, --
 " terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie --
 " dagen bedraagt. -----
 " 4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing --
 " bij verkoop door de eerste hypothecaire schuld- --
 " eiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel --
 " 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde ---
 " schuldeiser ten minste dertig dagen voor de vei- --
 " ling aan de administrateur bij aangetekende brief --
 " heeft medegedeeld dat hij in de veilingsvoorwaar- --
 " den de bepaling wenst op te nemen, dat de koper --
 " een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke --
 " hij en zijn rechtsoptvolgers bevoegd zullen zijn --
 " het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen -----
 " en - in afwijking van artikel 20 - aan derden in --
 " gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toe- --
 " stemming vereist is. -----
 " De hier bedoelde verklaring dient te worden opge- --
 " nomen in een daartoe bestemde notariële akte, ---
 " waarvan een afschrift zal worden overgeschreven --
 " in de openbare registers gelijktijdig met het af- --
 " schrift of uittreksel van het proces-verbaal van --
 " gunning. De administrateur is verplicht de verkla- --
 " ring ter kennis te brengen van de andere eige- --
 " naars. -----
 " 5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid --
 " 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de over- --
 " schrijving in de openbare registers door de admin- --
 " istrateur een vergadering bijeen geroepen worden, --
 " waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging --
 " van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde --
 " in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun --
 " rechtsoptvolgers bevoegd zullen zijn het privé ge- --
 " deelte waarop hun appartementsrecht betrekking ---
 " heeft in gebruik te nemen of aan anderen in ge- --
 " bruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toe- --
 " stemming nodig is." -----
 " XIII. artikel 26 lid 1 wordt gewijzigd vastgesteld als --
 " volgt: -----



Bewaring:

ROERMOND

De bewaarder,

M. [Signature]

4247	53	113
skate R		vervolgblad

"1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid worden gesloten en zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren."

XIV. artikel 26 lid 4 zal luiden als volgt:

"4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-- penningen, indien deze een bedrag van DUIZEND GULDEN te boven gaan te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, 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 schade-- penningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar."

XV. artikel 27 lid 2 zal luiden als volgt:

"2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag van EEN DUIZEND GULDEN voor elke overtreding, onverminderd de ongehoudenheid 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."

XVI. aan artikel 27 lid 3 wordt toegevoegd het volgende:

"De in dit geval te maken kosten om toch tot inning van het verschuldigde over te gaan zullen ten laste van de nalatige eigenaar komen."

XVII. artikel 29 wordt gewijzigd vastgesteld als volgt:

"1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid on--



- der e van het Burgerlijk Wetboek. -----
- "2. De naam van de vereniging is "VERENIGING VAN EIGEN-
 " NAARS FLATGEBOUW HENRI HERMANSLAAN", huisnummers -
 " 127 tot en met 189 (oneven nummers). -----
- " De vereniging is gevestigd te Geleen. -----
- "3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de
 " gemeenschappelijke belangen van de eigenaars." -----
- XVIII.aan artikel 31 lid 1 zal worden toegevoegd het -----
 volgende: -----
- "Jaarlijks stelt de vergadering het bedrag vast dat -----
 "bestemd wordt voor het reservefonds." -----
- XIX.artikel 32 lid 3 zal luiden als volgt: -----
- "3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls -----
 " de administrateur of de voorzitter zulks nodig -----
 " achten, alsmede indien tenminste zeven eigenaars -----
 " onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te -----
 " behandelen punten zulks verzoeken aan de admini- -----
 " strateur." -----
- XX.artikel 32 lid 5 zal gewijzigd worden vastgesteld als -----
 volgt: -----
- "5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun- -----
 " echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend -----
 " voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de -----
 " benoeming van de voorzitter bij deze akte geschie- -----
 " den. -----
- " De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter -----
 " worden voor een periode van drie jaar benoemd met -----
 " dien verstande dat zij eenmaal voor dezelfde pe- -----
 " riode herbenoembaar zijn en zij als zodanig van -----
 " rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars -----
 " te zijn." -----
- XXI.artikel 33 lid 3 wordt vastgesteld als volgt: -----
- "3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering be- -----
 " draagt vier en zestig, terwijl voor ieder apparte- -----
 " mentsrecht één stem kan worden uitgebracht." -----
- XXII.de tekst van het in artikel 35 bepaalde wordt aange- -----
 vuld met de volgende zin: -----
- "Een raadsman van de eigenaar heeft eveneens toegang -----
 "tot de vergadering." -----
- XXIII.artikel 36 lid 3 wordt gewijzigd vastgesteld als -----
 volgt: -----
- "3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk -----
 " een voorstel waarmede alle eigenaars buiten de -----
 " vergadering schriftelijk hun instemming hebben -----
 " betuigd." -----
- XXIV.artikel 37 lid 2 zal luiden als volgt: -----
- "2. De beslissing over het onderhoud van de gemeen- -----
 " schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke -----
 " zaken berust bij de administrateur. Deze kan -----



Bewaring:

ROERMOND

De bewaarder:

M

14247	53	1114
VERVOLGBLAD		

" echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die -
 " een bedrag van VIJF EN TWINTIG HONDERD GULDEN te -
 " boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de
 " vergadering is gemachtigd." -----

XXV. artikel 37 lid 3 wordt gewijzigd vastgesteld als
 volgt: -----

"3. De vergadering beslist over de kleur van het bui-
 " tenverwerk, alsmede over de kleur van dat ge-
 " deelte van het binnenverwerk hetwelk moet ge-
 " schieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de
 " gemeenschappelijke zaken en aan de buitenzijde
 " van de particuliere voordeur." -----

XXVI. artikel 37 lid 5 wordt gewijzigd vastgesteld als
 volgt: -----

"5. Besluiten door de vergadering tot het doen van
 " uitgaven boven een bedrag gelijk aan tien procent-
 " van het totale bedrag van de laatste door de ver-
 " gadering vastgestelde begroting kunnen slechts
 " worden genomen met een meerderheid van tenminste
 " twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in
 " een vergadering, waarin alle eigenaars tegenwoor-
 " dig of vertegenwoordigd zijn. In een vergadering,
 " waarin niet alle eigenaars tegenwoordig of ver-
 " tegenwoordigd zijn kan geen geldig besluit worden
 " genomen." -----

" In dat geval zal een nieuwe vergadering worden
 " uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en
 " niet later dan zes weken na de eerste." -----

" In de oproeping tot deze vergadering zal mede-
 " deling worden gedaan dat de komende vergadering
 " een tweede vergadering is als bedoeld in dit arti-
 " kel. In deze vergadering zal over de aanhangige
 " onderwerpen een besluit kunnen worden genomen on-
 " geacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan
 " worden uitgebracht." -----

XXVII. artikel 40 de leden 4, 5 en 6 worden gewijzigd als
 volgt: -----

"4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor-
 " het instellen van en berusten in rechtsoverdrachten
 " en het aangaan van dadingen alsmede voor het aan-
 " gaan van rechtshandelingen en het geven van kwij-
 " tingen een belang van VIJF HONDERD GULDEN te
 " bovengaande. Hij behoeft geen machtiging om ver-
 " weer te voeren in kort geding." -----

"5. Voorzover in verband met de omstandigheden het
 " nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een
 " normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk
 " is, is de administrateur zonder opdracht van de
 " vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande --



" dat hij voor het aangaan van verbintenissen een --
 " belang van VIJF HONDERD GULDEN te boven gaande, de
 " machtiging nodig heeft van de voorzitter van de --
 " vergadering en voor het aangaan van verbintenissen
 " een belang van DUIZEND GULDEN te boven gaande de --
 " machtiging van de vergadering nodig heeft. -----
 "6. De administrateur is verplicht aan iedere eige- --
 " naar alle inlichtingen te verstrekken betreffende
 " de administratie van het gebouw en het beheer van
 " de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, --
 " en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van --
 " alle op die administratie en dat beheer betrekking
 " hebbende boeken, registers en bescheiden; aan de --
 " betreffende eigenaar kan hiervoor door de admini-
 " strateur een door deze laatste vast te stellen on-
 " kostenvergoeding gevraagd worden; de administra-
 " teur houdt de eigenaars op de hoogte van zijn --
 " woonplaats en telefoonnummer." -----
 XXVIII. aan artikel 40 zullen een zevende, achtste en --
 negende lid worden toegevoegd, luidende als volgt: --
 "7. De vergadering van eigenaars zal tenminste drie --
 " personen uit hun midden benoemen, die met de naam-
 " van commissaris zullen worden aangeduid. -----
 " Deze commissarissen zullen belast zijn met het --
 " toezicht op het bestuur. Zij oefenen deze functie-
 " voor een periode van maximaal drie jaar uit, ----
 " waarna zij gedurende eenzelfde periode niet her-
 " kiesbaar zijn. Zij defungeren bovendien als zodanig
 " van rechtswege zodra zij ophouden eigenaars te --
 " zijn. Ieder jaar zal tenminste een commissaris --
 " aftreden. -----
 "8. Indien de voorzitter van de vergadering van eige-
 " naars geen commissaris is, heeft hij het recht tot
 " het bijwonen van de vergaderingen van de commissa-
 " rissen, doch hij heeft uitsluitend in deze verga-
 " deringen een adviserende stem. Hij ontvangt alle --
 " voor de commissarissen bestemde stukken. -----
 "9. Onverminderd het hiervoor bepaalde zal de admini-
 " strateur niet kunnen worden ontslagen wanneer hij-
 " in zijn functie handelingen heeft verricht met --
 " toestemming van de commissarissen." -----

OVERGANGSBEPALINGEN: -----

ARTIKEL 18 en 31.

Met het vormen van een reservefonds zal worden begonnen --
 zodra door voornoemde besloten vennootschap een en twin-
 tig van vorenbedoelde appartementsrechten zullen zijn --
 overgedragen, met dien verstande echter dat voormelde be-
 sloten vennootschap noch hoeft bij te dragen in dit reser-
 vefonds, noch de maandelijkse voorschotbijdragen hoeft --
 over te maken. -----



Bewaring:	De bewaarder,	4247	53	115
ROERMOND	<i>On</i>	afgekeurd vervolgblad		

ARTIKEL 18. -----
In afwijking van het in deze akte bij artikel 18 lid 3 --
bepaalde, zal het eerste boekjaar lopen tot en met een en
dertig december negentienhonderd negen en zeventig. -----
ARTIKEL 37 lid 2 en ARTIKEL 38. -----
Alle contracten die betrekking hebben op het beheer van --
het gebouw, afgesloten op naam van voornoemde besloten --
vennootschap worden voortgezet op naam en voor rekening --
van de vereniging. -----
ARTIKEL 40. -----
In afwijking van het daaromtrent bepaalde in artikel 40 --
lid 1 wordt voor de eerste maal tot administrateur be--
noemd: -----
mevrouw Josephina Maria Wigny-Keulers, administratrice, --
wonende te Geleen, -----
Bilderdijklaan 8, -----
zulks voor de periode van het eerste en tweede boekjaar. --
De benoeming van een plaatsvervangend administrateur --
blijft voorbehouden aan de administrateur. -----
In afwijking van het daaromtrent bepaalde zal van de --
eerste keer benoemde drie commissarissen er één defunge--
ren na één jaar en één na twee jaar. -----
De comparant is mij, notaris, bekend. -----

Waarvan
akte in minuut is verleden te Hoogeveen op de datum in --
het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van de--
inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft --
deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben ken--
nisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs--
te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorle--
zing door de comparant en mij, notaris, ondertekend. ----
J.P.M. de Groot, R.L. Bok. -----

VOOR AFSCHRIFT.

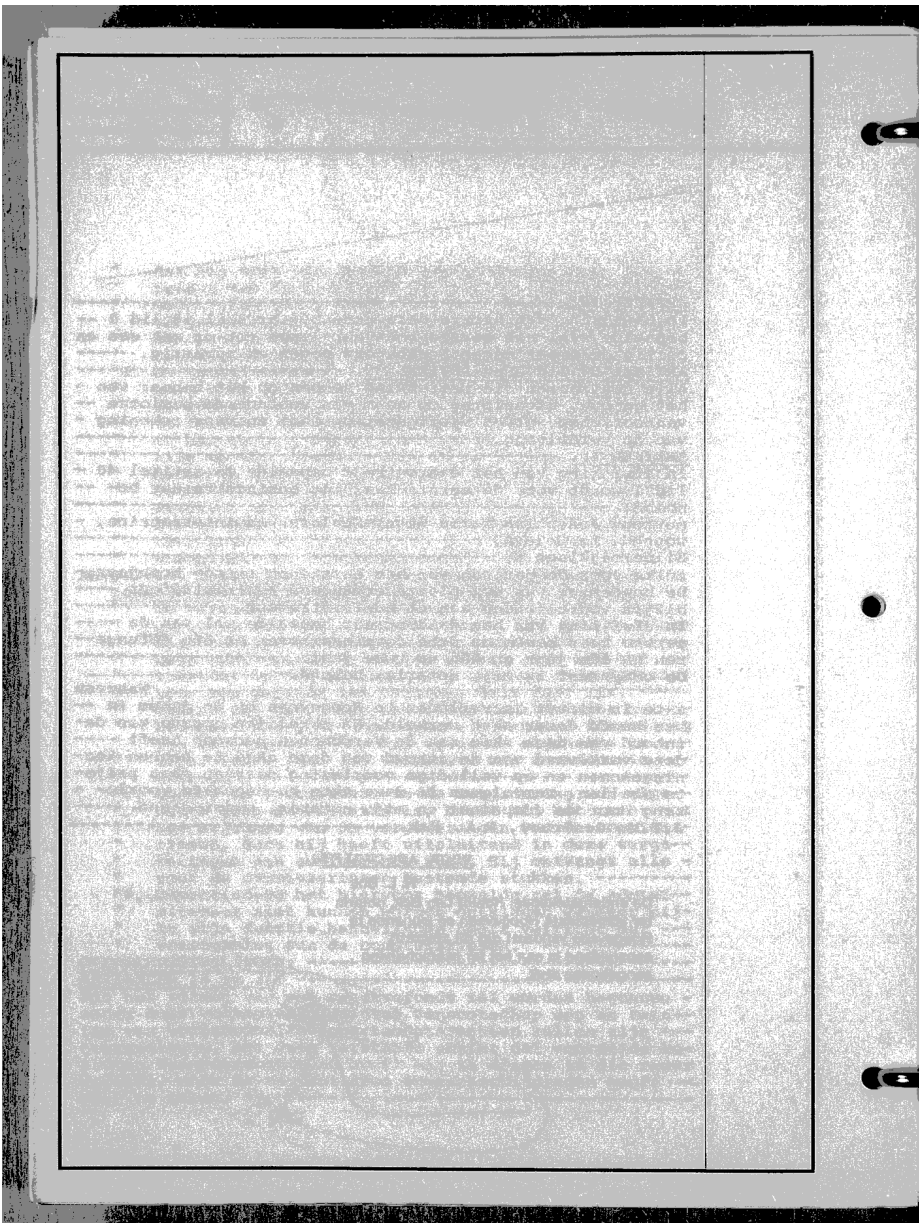
R. L. Bok

De ondergetekende: Roelof Leo Bok, notaris
ter standplaats Hoogeveen en wonende te
Hoogeveen verklaart dat dit afschrift
eensluidend is aan het ter overschrijving
aangeboden stuk.

[Handwritten signature of Roelof Leo Bok]

Hypotheek nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

608734F







Partially
A. J. P.

Developmental Disabilities Unit, which
provides support services to students
with developmental disabilities.
The unit is located in the building
adjacent to the main building.

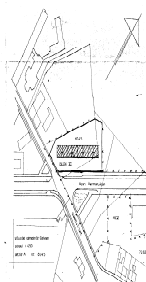


See also 100-101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 91

De Nieuw



R. N. C. S. Sharma
Hoshiarpur, India



apptentementen en de andere	
aanpak: Omroep, Televisie en Mediahuis, Beter Wonen	duur
Industrieel en	markt
Nieuwste versie	
BLOK 20	
SCHUUR 1100	
arch bureau in rph keulers	bn
aanpak: architectuur, interieur en landschapsgedesign	plan
aanpak: architectuur, interieur en landschapsgedesign	75

Bijlage

46361_splitsingsreglement-1973.pdf



Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 februari 1973
voor notaris mr J. Schrijner te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle toenmalige kantoren van
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	2130	25	01-03-1973
Almelo	1891	95	01-03-1973
Amsterdam	4752	47	01-03-1973
Arnhem	3950	29	01-03-1973
Assen	2669	42	01-03-1973
Breda	2847	67	01-03-1973
Dordrecht	1617	36	01-03-1973
Eindhoven	2129	33	01-03-1973
Groningen	2250	53	01-03-1973
Haarlem	2987	98	01-03-1973
's-Hertogenbosch	3848	40	01-03-1973
Leeuwarden	3661	116	01-03-1973
Leiden	2323	102	01-03-1973
Maastricht	3022	84	01-03-1973
Middelburg	1906	116	01-03-1973
Nijmegen	1723	125	01-03-1973
Roermond	2204	1	01-03-1973
Rotterdam	4397	82	01-03-1973
Rijswijk	4126	42	01-03-1973
Utrecht	2561	76	01-03-1973
Zutphen	1946	89	01-03-1973
Zwolle	2114	49	01-03-1973

Reglement	4	H. Ontzegging van het gebruik	
A. Definities	4	van privé gedeelten	9
Artikel 1	4	Artikel 24	9
B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en		I. Vervreemding en bezwaring van	
het onderhoud van de gemeenschappelijke		het appartementsrecht	10
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	4	Artikel 25	10
Artikel 2	4	J. Regeling omtrent verzekering	10
Artikel 3	4	Artikel 26	10
Artikel 4	4	K. Overtredingen	11
Artikel 5	5	Artikel 27	11
Artikel 6	5	L. Huishoudelijk Reglement	11
Artikel 7	5	Artikel 28	11
Artikel 8	5	M. Oprichting van een vereniging	
C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer		van eigenaars en vaststelling van	
en het onderhoud van privé gedeelten	5	de statuten van deze vereniging	12
Artikel 9	5	I. Algemene bepalingen	12
Artikel 10	5	Artikel 29	12
Artikel 11	6	Artikel 30	12
Artikel 12	6	Artikel 31	12
Artikel 13	6	II. Vergadering van eigenaars	12
Artikel 14	6	Artikel 32	12
Artikel 15	6	Artikel 33	13
Artikel 16	7	Artikel 34	13
D. Schulden en kosten voor rekening van		Artikel 35	13
de gezamenlijke eigenaars	7	Artikel 36	13
Artikel 17	7	Artikel 37	14
E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting		Artikel 38	14
en te storten bijdragen	7	Artikel 39	14
Artikel 18	7	III. Het Bestuur van de vereniging	15
Artikel 19	8	Artikel 40	15
F. Het in gebruik geven door de eigenaar		Artikel 41	15
van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	8	Artikel 42	15
Artikel 20	8	Annex 1	16
Artikel 21	8	Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik	
Artikel 22	9	van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld	
G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en		van de toestemming van de vergadering	16
aandelen in de verplichting tot het bijdragen		Artikel 20	16
in de schulden en kosten, die voor gemeen-		Artikel 20a	16
schappelijke rekening zijn	9	Artikel 21	16
Artikel 23	9	Artikel 22	17
		Artikel 25a	17

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten

Artikel 9

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

Artikel 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in

de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorcransen.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen vier en twintig uur 's-nachts en 's-morgens zeven uur verboden.

Artikel 14

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

Artikel 15

1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voorzover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het tweede (lees: derde) Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage.
5. Een reeds verleende toestemming kan – tenzij anders is bepaald – worden ingetrokken.

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

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

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een nader in de akte te bepalen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een in de akte te bepalen percentage van het totale bedrag van de begroting zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.

3. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. Tenzij de vergadering anders beslist, zullen overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar aan de eigenaars worden gerestitueerd.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.
Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 19

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

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

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

Artikel 23

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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

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

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

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

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schade-penningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

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

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

K. Overtredingen

Artikel 27

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

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

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

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

I Algemene bepalingen

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

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

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of het komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste een nader in de akte te bepalen aantal eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 1 maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

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

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen dezen hun rechten 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 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een nader in de akte te bepalen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het 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 de halzijde.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan tien procent overschreden worden, of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te diens 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 lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38

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

Artikel 39

1. Van het behandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing (lees: Het staat de rechter vrij aan de notulen van de vergaderingen van eigenaars zodanige bewijskracht toe te kennen, als hij in ieder bijzonder geval zou vermenen te behoren; onverminderd de wettelijke bewijskracht van authentieke akten).
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

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

Artikel 41

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

Artikel 42

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

Annex 1

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

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

Artikel 20a

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in de artikelen 20 en 21.

Artikel 21

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

Artikel 22

1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeeltes worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Artikel 20a leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn gezin van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste 30 dagen vóór de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen – in afwijking van artikel 20 – of aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.



Model BRS01B
Versie 22-02-1973
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam

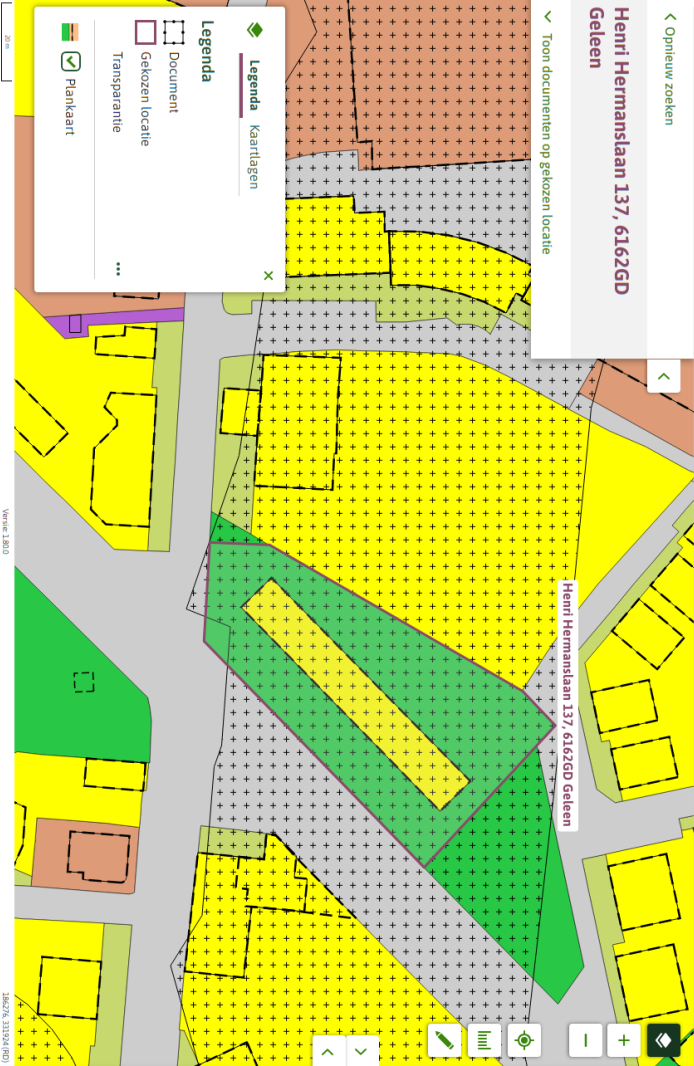


Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijlage

46361_Kaart Bestemmingsplan Krawinkel Lutterade.pdf



Krawinkel/Lutterade

Bestemmingsplan Sittard-Geleen
meer kenmerken

vastgesteld 10-09-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Getracteerd

Bestemmingsvlakken (5)

Waarde - Archeologie

Groen

Wonen

Wonen

Verkeer

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

geluidzone - industrie



Bijlage

46361_Objectinformatie-61625D-137.pdf



Objectinformatie

Henri Hermanslaan 137
6162GD
Geleen

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Geleen A 10175 A50

Perceeloppervlakte Niet van toepassing

Adres Henri Hermanslaan 137
6162GD
Geleen

Omschrijving gebruik Wonen (appartement)

Energie label RVO.nl heeft van dit adres op dit moment
geen energielabel beschikbaar

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2023

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,165700%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,735100%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,567400%

Afvalstoffenheffing resttarief afhankelijk van aantal kilo en aantal ledigingen

Rioolheffing

Vastrechtstarief eigenaar 225,12

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de
Landelijke Voorziening WKPB.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46361.pdf

wyck notarissen

In behandeling bij Chris van Beuzekom
Doorkiesnummer 043-3281382

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER

met betrekking tot Henri Hermanslaan 137 te 6162 GD Geleen

Annex: twee (2)

Heden, zeventien april tweeduizend vierentwintig,
verscheen voor mij,

mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Rotterdam gevestigde de naamloze vennootschap **Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V.** (als rechtsoptvolger van de verdwenen naamloze vennootschap RVS Levensverzekering N.V.), kantoorhoudende te 3013 AL Rotterdam, Weena 505, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24042211

Opdrachtgever

Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V. voormeld, hierna te noemen: 'de Verkoper',

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven Registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.vastgoedveilingzuid.nl en www.openbareverkoop.nl, (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: 'de Website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op drieëntwintig mei tweeduizend vierentwintig vanaf dertien uur dertig minuten, in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen

verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de Website. De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

1.2 Registergoed

Het Registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE GELEEN

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de vierkamerflat met toe- en aanbehoren, gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Henri Hermanslaan 137, 6162 GD Geleen**, kadastraal bekend gemeente **Geleen**, sectie **A** complexaanduiding **10175**, appartementsindex **50**; uitmakende het één/veertigste (1/40) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met bijbehorende (onder)grond, bestaande uit tweeëndertig woningen en tweeëndertig bergingen aan de Henri Hermanslaan te Geleen, genummerd 127 tot en met 189, ten tijde van de splitsing bekend gemeente Geleen sectie A nummer 8145, groot vierëndertig are vijftientacht centiare;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in het souterrain, bijhorende bij **Henri Hermanslaan 137** te Geleen, kadastraal bekend gemeente **Geleen**, sectie **A** complexaanduiding **10175**, appartementsindex **19**; uitmakende het één/eenhonderdztigste (1/160) onverdeeld aandeel in de sub 1 omschreven gemeenschap,

hierna samen te noemen: 'het Registergoed'.

1.3 Eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna te noemen: 'de eigenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 Verkrijging eigenaar

Het Registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op dertig januari tweeduizend zes verleden voor mr. W.M.H. Palmen, destijds notaris te Stein. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op eenendertig januari tweeduizend zes, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15423 nummer 80. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek respectievelijk pand gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit een akte op zevenentwintig mei tweeduizend acht verleden voor mr. M.M.L.H. Voncken, destijds notaris te Stein. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de

landelijke openbare registers van het kadaster op achtentwintig mei tweeduizend acht, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 56246, nummer 93, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:
(begin citaat hypotheekakte)

de prompte voldoening van het verschuldigde, zoals in artikel 1 lid 1 onder f. van de Algemene Voorwaarden is omschreven, tot een bedrag van (- enzovoorts -) waaronder zijn begrepen gemelde hoofdsom ad (- enzovoorts -) alsmede het/de hiervoor omschreven krediet(en) ad – enzovoorts – samen derhalve - enzovoorts – tot een bedrag van honderdveertig procent (140%) van - enzovoorts – derhalve tot een totaalbedrag van tweehonderdvijfentwintigduizend vijfhonderdtachtig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 225.580,75).

Tevens verleent de schuldenaar ten behoeve van de schuldeiseres pandrecht op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het vermelde registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen.

Het pandrecht wordt verleend tot zekerheid voor de prompte voldoening van het verschuldigde.

(einde citaat hypotheekakte)

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 Rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 Schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

1.8 Recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

1.9 Verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 Aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de Verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor

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

1.12 Uitoefening recht van parate executie

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

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

2.1 Feitelijke objectinformatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle feitelijkeheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de notaris.

Wel deelde Verkoper de volgende informatie. De informatie is gebaseerd op het rapport, de dato twaalf maart tweeduizend vierentwintig, van een in opdracht van Verkoper verrichte inpandige taxatie:

volgens de taxateur verklaarde de bewoner dat sprake is van een lekkage in de keuken en dat de stroom niet conform voorschriften is aangelegd. Taxateur bevestigde dat sprake is van niet correct aangesloten stopcontacten.

Deze mededeling impliceert nadrukkelijk niet dat Verkoper instaat voor de deugdelijke werking van niet genoemde zaken en installaties in het Registergoed.

Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato twaalf maart tweeduizend vierentwintig, van een in opdracht van Verkoper verrichte inpandige taxatie vermeldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig is, maar dat er gezien de leeftijd van het object wel asbestverdacht materiaal aanwezig kan zijn.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

Energie label

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt

derhalve niet over een energielabel.

Op www.ep-online.nl stond per twee april tweeduizend vierentwintig met betrekking tot het Registergoed geen energielabel geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, nu in gebruik als appartement. Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Krawinkel/Lutterade".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via www.omgevingswet.overheid.nl of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

Ten deze wordt voorts nog verwezen naar:

- a. *een onderhandse akte de dato zestien februari negentienhonderd zevenenvijftig, geregistreerd te Sittard op negen en twintig maart negentienhonderd zeven en vijftig in deel 29 folio 73 nummer 1091, ingeschreven in voormelde openbare registers te Maastricht op dertien april negentienhonderd zevenenvijftig in register Hyp. 4 deel 2138 nummer 133;*
- b. *een onderhandse akte de dato drie en twintig maart negentienhonderd zevenenvijftig in deel 29 folio 88 nummer 1394, ingeschreven in voormelde openbare registers te Maastricht op zeventien mei negentienhonderd zevenenvijftig in register Hyp. 4 deel 2143 nummer 39; bij welke akten onderscheidenlijk ten laste van de percelen toen kadastraal bekend als gemeente Geleen, sectie A, nummer 4262 en 4261 (later ondermeer het perceel sectie A nummer 8118) eigendom van de Staat der Nederlanden (Staatsmijnen), werd gevestigd het alijdurend zakelijk recht van erfdienstbaarheid bestaande in de last voor de eigenaar en zijn rechtverkrijgenden om aan zijn bovengenoemde percelen alle schade en hinder te duiden, welke door luchtverontreiniging veroorzaakt door de bedrijven der Staat der Nederlanden (Staatsmijnen) daaraan toegebracht is/wordt.*

(einde citaat)

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of

bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht. Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod. Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster en dat er zijn geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB.

De Verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daarnaar te (laten) verrichten.

Verkoper heeft, behoudens de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of notaris niet worden tegengeworpen.

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

Opkoopbescherming

Voor zover bekend heeft de gemeente Sittard-Geleen voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen op dit moment geen opkoopbescherming opgelegd. Dat kan op het moment van veiling dan wel het moment van onderhandse biedingen, als bedoeld in hoofdstuk 4, anders zijn. Het risico van zowel een thans als dan geldende opkoopbescherming komt voor rekening en risico van de Bieder dan wel Koper.

Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twaalf juli negentienhonderdnegeenzeventig verleden voor notaris Bok, notaris te Hoozeveen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers (destijds bewaring Roermond) op zestien juli negentienhonderdnegeenzeventig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 4247, nummer 53.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "**Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Henri Hermanslaan 127 tot en met 189 (oneven nummers)**", gevestigd te Geleen, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14122392.

Verklaring vereniging van eigenaars

Er is van het bestuur van de vereniging van eigenaars ontvangen een verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek, waaruit kan worden opgemaakt:

1. welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de koper aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaring is aan de akte vastgemaakt.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt op dit moment niet bewoond door de eigenaar, die daar ook niet staat ingeschreven.

Volgens de Basisregistratie Personen staat op het adres van het Registergoed wel een derde ingeschreven.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven persoon, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven.

Bij taxatie van het Registergoed is gebleken dat het registergoed wordt gehuurd.

Verkoper beschikt niet over (een) huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper. Verdere uitoefening van een huurbeding wordt aan de Koper gelaten en komt voor zijn rekening en risico. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

De Verkoper heeft dit verlot gevraagd.

Het verlot is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht, op vier april tweeduizend vierentwintig. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is veertien (14) dagen vanaf de datum waarop het verlot is betekend aan hen tegen wie het huurbeding wordt ingeroepen.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de Koper tot ontruiming overgaan. De Verkoper heeft opdracht gegeven om het verlot aan de hiervoor bedoelde ingeschreven derde te betekenen, vóór veilingdatum.

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

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel

525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper, en blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven. Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst.
- b. De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende Vereniging van Eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de Vereniging van Eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht, en zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tweeduizend zevenennegentig euro en negenentwintig eurocent (€ 2.097,29) per vijftien april tweeduizend vierentwintig (15-04-2024). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn. Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de executienotarissen op te stellen nota van afrekening.
- c. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document 'objectinformatie' als gepubliceerd op de Website. Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt. Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Reservefondsen

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt volgens verklaring van de administrateur van de betreffende vereniging vierennegentigduizend achthonderdzevenenzeventig euro en drie eurocent (€ 94.877,03); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt tweetuizend negenhonderdvierenzeestig euro en eenennegentig eurocent (€ 2.964,91).

AANVULLING OP DE AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling, de boete wordt vermindert met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 Bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

- *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*
de notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*
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).

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 aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - zorg draagt dat 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 één 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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de Acte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, vervalt het recht op inzetpremie.

4.5 identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

4.8 Risico-overgang

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

5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)

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

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

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

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de

Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is vijftien mei tweeduizend vierentwintig.

5.4 Verzoekschriftprocedure

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

5.5 Risico-overgang

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

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en het geven van een toelichting heeft deze verklaard tijdig voor het passeren van deze akte van de inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46361_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten.pdf



wyck notarissen

Veilingkosten Henri Hermanslaan 137 te 6162 GD Geleen

Bij veiling op donderdag 23 mei 2024

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 5.259,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 8 mei 2024)

Wanneer een zogenaamde onderhandse bieding zodanig is dat die leidt tot voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 495,- exclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden. De veilingkosten bedragen in dat geval derhalve € 5.858,-.

mr. J.M.J.H. Achten
notaris

mw. mr. D. van de Glessen
notaris

mw. mr. M.L. van der Putten
toegevoegd notaris

rekening derdengelden
IBAN/SEPA ABN AMRO
NL31ABNA0830824499
BIC Nummer ABNANL2A

IBAN/SEPA ING
NL91INGB0656151293
BIC Nummer INGBNL2A

IBAN/SEPA RABO
NL36RABO0152847545
BIC Nummer RABONL2U

KVK nummer 91184673
BTW nummer NL86575381B01

Voorts is de koper na zijn verkrijging in de veilingprocedure tezamen met zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, per veilingdatum groot € 2.264,05. Ook is koper administratiekosten verschuldigd aan de VVE, groot € 98,28. Gemeld bedragen worden in de notariële nota van afrekening ten laste van de koper opgenomen.

NIET inbegrepen zijn:

- de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie (behoudens mogelijkheid ander tarief voor particuliere koper).
- kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 544,50 incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
- eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 175,- exclusief BTW;
- de kosten van ontruiming:
 - van de eigenaar en de zijnen alsmede van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren;
 - op grond van het huurbeding.
Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten daarvan geschat op € 3.000,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
- kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.

Algemene voorwaarden
gedeponeerd bij
Rechtbank Limburg

Wilhelminasingel 68a
6221 BK Maastricht
Postbus 3105
6202 NC Maastricht

+ 31 (0)43 328 17 60

info@wycknotarissen.nl
www.wycknotarissen.nl

aangesloten bij

