

Hoofdstraat 60 D, 9601EJ HOOGEZAND (45167)



Portiekwoning
de woning op de 2e verdieping met berging op de tussenverdieping



Beschrijving

Het getaxeerde object betreft een appartementsrecht, recht gevende op het gebruik van een woonappartement gelegen op de 2e verdieping met een berging op de tussenverdieping.

De navolgende, aangehaalde, tekst is afkomstig van derden (en hieraan kunnen geen rechten ontleend worden):

"Begane grond: afgesloten portiek met toegang tot trappenhuis en lift.

2e Verdieping: entree / hal, meterkast, toilet, berging met boiler en wasmachine-aansluiting, badkamer, woonkamer met open keuken en toegang naar een smal balkon, slaapkamer met klein balkon."



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Noord donderdag 18 februari 2021
Inzet	donderdag 18 februari 2021 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 18 februari 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl
Behandelaar	dhr. F. Roelink

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1974
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	62 m ²
Woninginhoud	195 m ³

Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	I. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K complexaanduiding 7662-A appartementsindex 25: a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 D; en b. dat uitmaakt het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit enzovoort (zie veilingvoorwaarden); II. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K complexaanduiding 7662-A appartementsindex 73: a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijk niet aangeduid; en b. dat uitmaakt het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder I.b. vermelde gemeenschap;



Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.850,00 (per 12-01-2021 om 16:55 uur) Not. hon., kad.rechten en btw (excl. de overdrachtsbelasting en eventuele ontruimingskosten) (per 12-01-2021 om 16:55 uur)

Bijzonderheden

ATTENTIE inzake het Coronavirus/COVID19

Om risico's ten aanzien van de verspreiding van het Corona-virus zoveel mogelijk te beperken, verzoeken wij u dringend de veiling van donderdag 18 februari 2021 zoveel mogelijk via internet te volgen.

Voor zover u via internet wenst mee te bieden op de veiling kunt u zich als bidder registreren via: <https://www.openbareverkoop.nl/internetbieden>.

Neemt u voor vragen over de registratie gerust contact met ons op via veilingen@triplaw.nl.

U mag alleen maar aanwezig zijn in de zaal als u op één van de te veilen objecten wilt



bieden. In dat geval MOET u daarvoor een zitplaats reserveren. Er is een maximaal aantal zitplaatsen beschikbaar. Reserveren kan alleen via: info@vastgoedveilingfriesland.nl. ZONDER RESERVERING HEEFT U GEEN TOEGANG TOT DE VEILINGZAAL.

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.

Op dit moment is een georganiseerde bezichtiging van de woning, i.v.m. huidige lockdown-regels, niet mogelijk.

Wanneer georganiseerde bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen op de veilingssite worden gepubliceerd.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare informatie.

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:

1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>;
2. <http://www.bodemloket.nl/kaart/>.

Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar. Verkoper is niet bekend met verhuur of gebruik door derden. Volgens de basisregistratie personen staan er geen andere personen op het adres ingeschreven. Verkoper heeft om die redenen ook niet het verlot aangevraagd om het huurbeding te mogen inroepen.

Het registergoed betreft een appartementsrecht.

De appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele complex en hebben ieder het recht op het exclusief gebruik hun eigen privégedeelte. Het is verstandig om de bepalingen in de splitsingsakte goed te lezen. In de splitsingsakte staat omschreven welke kosten gemeenschappelijk en welke privé zijn. In de splitsingsakte is ook omschreven hoe



de appartementen mogen worden gebruikt. De splitsingsakte is bepalend voor de onderlinge verhoudingen van de appartementseigenaren.

De koper van een appartementsrecht wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij een actieve VvE is een periodieke (meestal maandelijkse) bijdrage verschuldigd aan de VvE. Met de bijdragen van de appartementseigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Veelal valt hieronder de verzekering van het complex en het gemeenschappelijke onderhoud aan het complex.

De koper/verkrijger is op grond van artikel 122 lid 3 boek 5 BW naast zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk jegens de vereniging van eigenaars voor de betaling van de achterstand in de bijdrage aan die vereniging van eigenaars die in het lopende boekjaar of het daaraan voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Deze achterstand zal in overleg met de koper op het moment van eigendomsoverdracht in rekening kunnen worden gebracht.

Bij de Vereniging van Eigenaars is informatie opgevraagd aangaande de vereniging en de eventuele achterstanden van de huidige eigenaar.

De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt € 171,00.

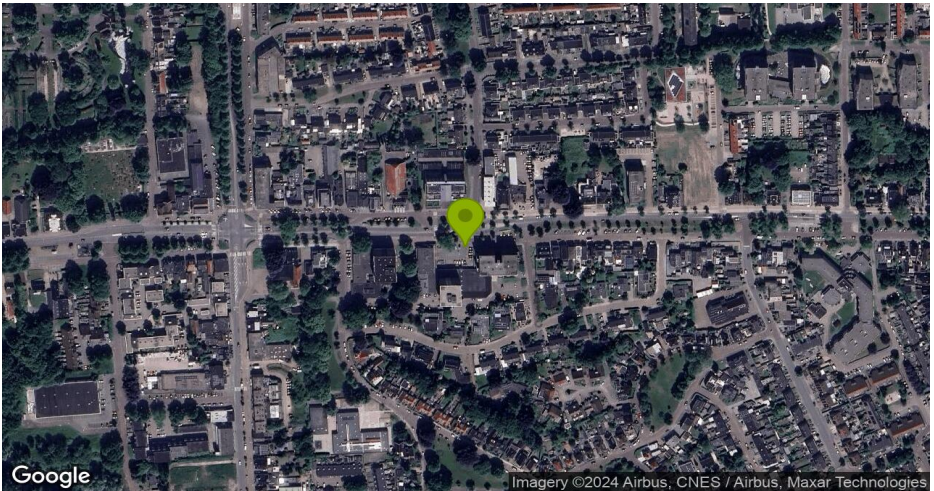
Het reservefonds heeft een saldo van € 58.753,00. Het aandeel hierin voor het te verkopen appartementsrecht bedraagt € 1.834,82.

De achterstand in de betaling van de maandelijkse bijdragen tot en met januari 2021 bedraagt € 1.368,00.

Indien de levering in maart 2021 zal plaatsvinden, komen daar nog 2 termijnen van € 171,00 bij.

Aan de gepubliceerde splitsingsakten zijn de splitsingstekeningen gehecht en dus in te zien.





Kadastrale kaart

45167-kadastralekaart9601Hoofdstraat.pdf

Bijlage

45167_Brondocument_HYP4_10034_110 (Hoofdsplitsing).pdf

Kantoor:	Groningen 024 10034/110 12-11-2002 09:00 SALMAN J.C.A. / splitsing/37388	De bewaarder van het kadaster	
Aantekening	 7 volgbladen		
Kadaster			
zaaknummer: 37388 * versie: 6 september 2002 * WV * Actus notarissen Obdam (HOOFD)SPLITSING in APPARTEMENTSRECHTEN Op acht november tweeduizend twee, verscheen voor mij, mr. JOHANNES CORNELIS ANTONIUS SALMAN, notaris gevestigd te OBDAM: de heer Johannes Martinus Punt, wonende te 1861 GD Bergen, Breelaan 73, geboren te Alkmaar op zes mei negentienhonderd éénenveertig, (Nederlands rijbewijs nummer: 3164134792, geldig tot tweeëntwintig juli tweeduizend negen, uitgegeven te Bergen op tweeëntwintig juli negentienhonderd negenennegentig), ongehuwd en niet geregistreerd of eerder geregistreerd geweest als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Punt Properties B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudende J. Duikerweg 5, 1703 DH Heerhugowaard, correspondentie-adres: postbus 58, 1700 AC Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 37036729, en als zodanig gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend; gemelde vennootschap hierna te noemen: "vennootschap". De verschenen persoon verklaarde voor en namens de vennootschap: REGISTERGOED De vennootschap is eigenaar van: - het WINKELCENTRUM met FLATWONINGEN, ONDER- en BIJBEHORENDE GROND en VERDERE AANHORIGHEDEN, - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer, en - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente HOOGEZAND sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare; - het recht van opstal voor onbepaalde tijd op: - de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers: 7638, groot vijf centiare; 7639, groot een are zevenenzestig centiare;			

Hyp. 4

Hypotheek 4

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10-2-01

Aantekeningen:

2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

de sub a. en b. omschreven (register)goederen hierna tezamen te noemen: **“het gebouw”**.

Eigendomsverkrijging

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken dat de eigendom van het gebouw door de vennootschap werd verkregen:

- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 7424 nummer 14, van het afschrift van een akte tot levering op drie juli daarvoor voor mr. C.H.W.M. Kunst, notaris gevestigd te Obdam, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en de bepaling dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verkrijging niet van toepassing is bevat;
- en
- blijkens akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen, welke akte de bepaling bevat dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verlening niet van toepassing is.

Hypothecaire bezwaardheid

Het gebouw is, voorzover betrekking hebbend op het perceel 7509, belast met een eerste hypothecaire inschrijving, ten behoeve van de naamloze vennootschap: FGH Bank N.V., gevestigd te Utrecht, ingeschreven in register Hypotheken 3 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 6403 nummer 3.

De hypotheekhouder is akkoord gegaan met de in deze akte vast te stellen splitsing in appartementsrechten, zoals blijkt uit een aan deze akte te hechten brief van deze hypotheekhouder de dato zes februari tweeduizend twee.

Opstal Bepalingen

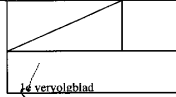
Voor de bepalingen gemeld opstalrecht betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:

indien in de (onder)grond leidingen en /of kabels aanwezig zijn dient de opstalhouder deze te gedogen waaronder dient te worden verstaan het duldten van de aanwezigheid alsmede het plegen van onderhoud daaraan dan wel de vernieuwing daarvan.

1. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is verleend en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Aantekeningen:



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het hebben in eigendom in, op of boven de zaak, van de door en voor rekening en risico van de opstalhouder dan wel zijn rechtsvoorgangers in, op of boven de zaak gestichte werken, zijnde: trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree.

2. Retributie

De opstalhouder is geen retributie verschuldigd.

3. Opzegging

Het recht van opstal kan niet worden opgezegd, zulks echter met uitzondering van opzegging door de eigenaar in het geval de opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen dan wel indien de hiervoor bedoelde werken (trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree) niet meer aanwezig zijn dan wel niet meer benodigd zijn ten behoeve van bedoeld winkelcentrum.

4. Lasten en herstellingen

Alle lasten en herstellingen de zaak en de werken betreffende worden door de opstalhouder gedragen en verricht.

Indien de opstalhouder enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de opstalhouder doen uitvoeren; de eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling tot zodanige uitvoering jegens de opstalhouder uitdrukkelijk bevoegd; tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de opstalhouder al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de opstalhouder is verricht. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de opstalhouder, is de opstalhouder verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

5. Overgang

Het is de opstalhouder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar de bestemming van de zaak en werken te wijzigen; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Tevens is het niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar andere werken te stichten; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Overdracht en levering van het opstalrecht is uitsluitend en alleen mogelijk tezamen met het hiervoor bedoelde winkelcentrum. Een splitsing in appartementsrechten van de zaak tezamen met bedoeld winkelcentrum en een vervreemding van een alsdan ontstane appartementsrecht is toegestaan.

6. Wegneming

De opstalhouder is, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, bevoegd de hiervoor bedoelde werken die zijn aangebracht weg te nemen.

De opstalhouder heeft na het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken.

Hebentelken 3/4 vervolg

- 3 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10-2024

Aantekeningen:

7. Schade

De opstalhouder is jegens de eigenaar aansprakelijkheid voor de schade van de zaak, die na vestiging is ontstaan door het gebruik van de zaak door de opstalhouder of door iemand die door de opstalhouder aldaar is toegelaten; de opstalhouder vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na vestiging is ontstaan door het gebruik door de opstalhouder van de zaak.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De vennootschap is voornemens om over te gaan tot de splitsing in twee appartementsrechten, in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Tengevolge van bedoelde splitsing zal één appartementsrecht bevatten de nader te omschrijven veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor), terwijl het andere appartementsrecht zal bevatten de nader te omschrijven dertig flatwoningen met bijbehorende dertig bergingen.

De vennootschap zal vervolgens het appartementsrecht, dat de veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor) zal bevatten ondersplitsen in veertien bedrijfsruimten (winkel/kantoor) en het appartementsrecht, dat de dertig flatwoningen met bijbehorende dertig bergingen zal bevatten, ondersplitsen in zestig appartementsrechten (dertig flatwoningen en dertig bergingen).

De vennootschap wenst thans over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d, van het Burgerlijk Wetboek.

Gelet op het vorenstaande gaat de vennootschap bij deze over tot vorenstaande splitsing in appartementsrechten, brengt deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand, richt een vereniging van eigenaars op en stelt een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit drie bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 1 en 2 aangegeven gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten is begrepen.

Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op één juli tweeduizend twee afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex (gemeente Hoogezand, sectie K) 7662-A. Het complex is gesplitst in de navolgende twee (2) appartementsrechten:

1. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van **veertien bedrijfsruimten** (winkel/kantoor) op de **begane grond en eerste etage**, te nummeren: **Hoofdstraat 40 a, 40 b, 40 c, 42, 44, 46, 48, 50, 52 a,**

Aantekeningen:

26 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

52 b, 54, 54A, 56 en 70/76, 9601 EJ Hoogezand, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 1**, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in:

- a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden,
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
 - en
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,

ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;

- b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:
 - 1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
 - 2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
 - 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;
- 2. het **appartementsrecht**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van **dertig flatwoningen** op de **eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage**, en **dertig bergingen** in de **kelder** en in de **tussenetage**,
 - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, (dertig flatwoningen) en
 - plaatselijke aanduiding nog niet bekend (dertig bergingen), kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 2**, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in:
 - a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden,

Houtsholten 3/4 vervolg

- 5 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

12-11-2002

Aantekeningen:

- thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
 - en
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
- ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;
- b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:
1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
 2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

al welke appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de vennootschap. De verschenen persoon verklaarde vervolgens voor en namens de vennootschap:

REGLEMENT

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van de vaststelling genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) en vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift mede werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede een geheel te vormen, met dien verstande dat, als in het navolgende artikelen worden vermeld, daarmede bedoeld worden de artikelen van dat modelreglement.

In afwijking van dan wel ter aanvulling op voormeld modelreglement worden bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

Aantekeningen:

de vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:
met dien verstande dat in afwijking van het vorenstaande het navolgende zal gelden:
De kosten van het buitenschilderwerk en het gevelonderhoud zullen uitsluitend worden gedragen door de eigenaar die het gebruik heeft van de direct achter het betreffende deel van de gevel gelegen prive-gedeelte.
De kosten met betrekking tot het onderhoud en vernieuwing/vervang van de dakbedekking komen ten laste van de direct daaronder gelegen privégedeelten.

Artikel 3

Punt h. (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Deze kosten komen geheel voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht.

Artikel 4

Lid 3 wordt vervangen door:

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

Toegevoegd wordt één lid:

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bevorderen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

De maandelijks voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Toegevoegd wordt één lid:

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Hypotheek 3/4 versde

- 7 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10034

Aantekeningen:

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

Het in lid 1 aangegeven minimumbedrag van tien gulden (f 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).

In lid 2 wordt de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid", vervangen door: "wordt dat betreffende bedrag van die definitieve bijdrage ten laste van de exploitatierekening over het lopende jaar gebracht."

Artikel 8

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Indien de brandverzekering geïndexeerd is, is overleg met de verzekeraar echter niet nodig.

Toegevoegd wordt een lid 10 luidende:

10. De in lid 1 gemelde, door het bestuur te sluiten, verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, treedt niet in de plaats van een particuliere verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid voor de eigenaar, zijn medegebruikers en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171, 172 en 173 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

wordt vervangen door:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de geraamten van de gebouwen met de ondergrond en de bijbehorende grond, het ruwe metselwerk, de buitengevels, de daken, de schoorstenen, alsmede de ventilatiekanalen, de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een gemeenschappelijk- en een privé gedeelte of tussen privé gedeelten, met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, alles voor zover aanwezig;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen met name voor de luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte en voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte en alles voor zover aanwezig;
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend:
 - a. de zich in de buitengevels bevindende ramen, kozijnen en deuren met het bijbehorende hang- en sluitwerk waaronder begrepen de

Aantekeningen:

46 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

raamkozijnen met glas, de pui van- en de beluifeling van de winkel/bedrijfsruimten op de begane grond, de trappenhuizen, de liftinstallaties, alsmede de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten;

deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze (direct) dienen;

- b. de leidingen, niet zijnde hoofdleidingen als bedoeld in lid 1, letter b, van dit artikel.
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
4. Alle bepalingen in dit reglement betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden vanaf het moment dat deze installaties worden aangebracht.

Artikel 13

Aan lid 2 van dit artikel worden na het woord "schijnwerpers" ingevoegd de woorden:

schotelantennes, overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen.

In afwijking van het in artikel 13 lid 2 bepaalde

de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 is bevoegd tot het aanbrengen en houden van alarminstallaties, uithangborden of lichtbakvoorzieningen van handelsvignet, naams- en/of branche aanduidingen aan de buitengevel van het gebouw zonder dat deze overlast geven aan eigenaren van het appartementsrecht met de index 2.

De eventueel benodigde vergunningen dient door de eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

De kosten en risico's van het aanleggen, hebben en (onder)houden van voormelde zaken, alsmede de eventueel verschuldigde precariorechten en andere aan de gemeente te betalen bedragen komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1.

Te dezer zake zal de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 generlei vergoeding aan de vereniging zijn verschuldigd.

Aan lid 3 wordt toegevoegd na het woord 'intrekken':

indien niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze bestemming is:

1. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 1:

Hennethoken 3/4 vervolg

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

7
4
8

Aantekeningen:

- bedrijfsruimten (winkel/kantoor) met de hierbij behorende voorzieningen, zulks met in acht neming van de gemeentelijke/publiekrechtelijke bepalingen terzake.
2. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 2:
 - woonruimten en berging behorend bij een woonruimte, bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaars/gebruikers, al dan niet met hun gezinnen;

Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd:

In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel.

In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan.

In de privé gedeelten met de bestemming bedrijfsruimte is – anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening met in achtneming van de publiekrechtelijk vereiste veiligheidsvoorschriften – de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, dan wel verontreinigde stoffen niet geoorloofd.

Toegevoegd worden twee leden:

8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
9. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons.

Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende appartementen niet meer optimaal is.

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:

alsmede de bijbehorende individuele verwarming- en warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan.

Aan lid 4 wordt toegevoegd:

Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht.

Artikel 22

Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2.

Artikel 27

Het vierde lid vervalt.

Aantekeningen:

56 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Toegevoegd wordt één lid:

De vereniging is niet bevoegd aan de eigenaar van het appartementsrecht met de index A 1 met betrekking tot de uitoefening van een beroep of bedrijf beperkende bepalingen op te leggen, onverminderd de verplichting van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van laatstbedoeld appartementsrecht tot nakoming van de van toepassing zijnde bepalingen van publiekrecht.

Artikel 28

In plaats van de verwijzing naar artikel 38 "zesde lid" dient gelezen te worden een verwijzing naar het "zevende lid" van even genoemd artikel.

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

Toegevoegd wordt een negende lid, luidende:

9. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s).

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

2. De vereniging is genaamd:
"Vereniging van eigenaars gebouw (bedrijfsruimten/flatwoningen) Hoofdstraat 40 tot en met 76 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)".

De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden.

Toegevoegd wordt lid 4, luidende:

4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen dan wel ander registergoed in eigendom verkrijgen ten behoeve van alle en/of van een gedeelte van de eigenaars en deze registergoederen hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). Indien te eniger tijd het/de betreffende privé-gedeelte(n) niet meer door de vereniging gebruikt wordt, dan wel het andere registergoed niet meer door één dan wel meerdere eigenaars gebruikt wordt, kan tot vervreemding van dat appartementsrecht en/of van het andere registergoed, dan wel tot in gebruikgeving van bedoelde goederen aan (een) derde(n) worden overgegaan.

Artikel 32

Lid 4 wordt vervangen door:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan volgens criteria die overeenkomen met die van de thans niet meer van kracht zijnde Beleggingswet.

Huutoeken 3/4 vervolg

- 11 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10034

Aantekeningen:

Toegevoegd wordt een zesde lid, luidende:

6. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd.

Artikel 33

Lid 1 wordt vervangen door:

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Hoogezand-Sappemeer op een door het bestuur vast te stellen plaats.

In lid 3 worden de woorden achter de komma vervangen door:

- alsmede indien één der eigenaars zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

Aan lid 8 wordt toegevoegd:

- Indien een appartementsrecht is ondergesplitst zal de oproeping ter vergadering plaats vinden met een termijn van tenminste één en twintig (21) dagen.

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2).
Elke eigenaar brengt één (1) stem uit.

Artikel 37

De eerste zin van lid 5 wordt gelezen als volgt:

- In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden opgenomen.

Artikel 37 a

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a, luidende:

- Een voorstel hetwelk is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige, aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter te Groningen, op eerste verzoek van één der eigenaars, indien voormelde aanwijzing niet heeft plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering, beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap casu quo de vereniging is.
- De op vorenbedoelde beslissingen van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de beide eigenaars, elk voor de helft.
- De begrote kosten die terzake van vorenbedoelde beslissingen verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Artikel 38

Lid 1 wordt vervangen:

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de bestelling hierover niet aan het bestuur toekomt.

Aantekeningen:

66 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in het modelreglement dan wel in deze akte, voor rekening komen van één eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars van dat appartementsrecht.
- Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.
- Een aldus door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

De leden 5, 6 en 7 komen te vervallen evenals alle verwijzingen elders naar die leden.

Artikel 44

Lid 2 vervalt.

Artikel 46

Na artikel 45 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 46, luidende:

Indien op verzoek van één of meerdere eigenaars van een privégedeelte door/met medewerking van de vergadering van de vereniging van eigenaars tot ondersplitsing of tot samenvoeging wordt besloten zal in de daartoe te verlijden notariële akte van splitsing uitdrukkelijk moeten worden opgenomen, dat iedere bij die splitsing betrokken eigenaar zich aan het bepaalde in deze akte van splitsing met het daarbij toepasselijk verklaarde model-reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal onderwerpen.

De door de bedoelde akte van splitsing ontstane nieuwe aandelen in de gemeenschap en nieuw op te richten vereniging van ondereigenaars met de tussen die ondereigenaars van kracht zijnde reglementen zullen ondergeschikt zijn aan de bij de onderhavige akte vastgestelde statuten en reglementen. Vergaderingen van ondereigenaars zullen gehouden moeten worden vóór de vergadering van eigenaars van de bij de onderhavige akte opgerichte vereniging van eigenaars, hierna genoemd hoofdvergadering. Dit zal met name van toepassing zijn voor vergaderingen, waarin onderwerpen worden behandeld, welke in de hoofdvergadering behandeld zullen worden en met betrekking tot de wijze waarop door de vergadering van ondereigenaars over die onderwerpen haar stemrecht zal worden uitgebracht in die hoofdvergadering.

Artikel 47

Heenraken 3/4 versole

-13-

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10-2-03

Aantekeningen:

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 46 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 47, luidende:

Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.

Artikel 48

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 47 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 48, luidende:

1. Het eerste bestuur zal worden benoemd tijdens de eerste vergadering.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarop het eerste appartementsrecht wordt overgedragen en geleverd en eindigt op eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.

Annex 1

Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.

BENOEMING ADMINISTRATIEF BEHEERDER

In aansluiting van het bepaalde in artikel 41 lid 3 is het administratieve beheer voor onbepaalde tijd opgedragen aan:

“B. & W. Vastgoed”, Protonstraat 6 D, 9743 AL Groningen, postbus 70049, 9704 AA Groningen.

HUISVESTINGSWETVERKLARING

Volgens verklaring van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet niet van toepassing op de onderhavige splitsing in appartementsrechten aangezien het gebouw niet door de raad van de gemeente is aangewezen in de huisvestingsverordening; van het vorenstaande blijkt uit een aan deze akte te hechten mededeling van de gemeente Hoogezand-Sappemeer de dato twaalf februari tweeduizend twee.

KOSTEN

De kosten van deze akte en de hiermee samenhangende kadastrale rechten alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van de vennootschap.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de tenuitvoerlegging van de in deze akte vervatte splitsing wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te OBDAM, op datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris,

Aantekeningen:

7^e vervolgblad

Kadaster

om veertien uur en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

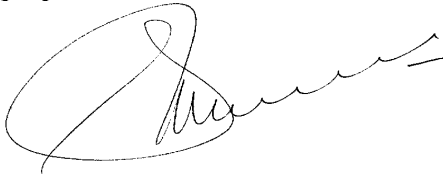
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4 versie

-15-

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/110 12-11-2002 09:00

10-2014

Aantekeningen:	

Kadaster

Verklaring:

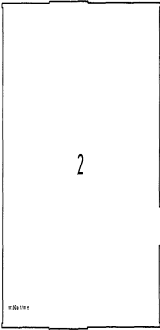
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op 12-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 10034 nummer 110.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20021112000007.

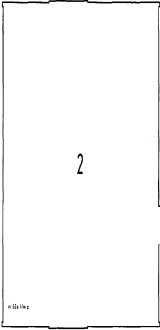
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



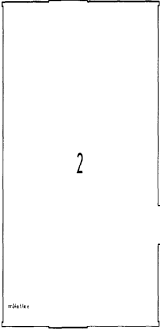




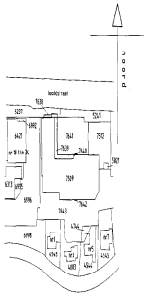
etage 2



etage 3



etage 4

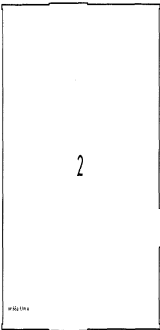


situatie 1:200

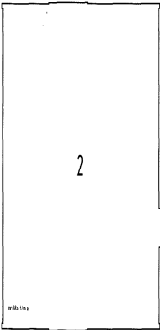
lad. gem. Hoogtegrond

sectie K

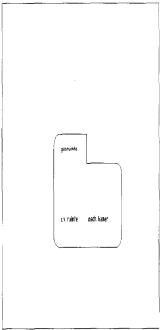
nr. 1509, 1638, 1639, 1640, 1642



etage 5



etage 6



dakopbouw

Voorafke in de splitsing in
betreft gemeentelijk gebied is de
Omgevingsvergunning 716 A
Omgevings 19 juli 2022
De Notaris

[Handwritten signature]
w. m. E. Meulder

Dit tekening nr. 598-3 met bijlage tekening 598-1 en 598-2
behoort tot de gemeentelijke stukken inzake hoofdsplijting
- appartementsrecht A-1 bodf/spraken bij en te etage
- appartementsrecht A-2 bij en twee woon-eenheden en
keuken- en tussen etage bergingen de twee etage 1 en 6
en dakbouw

Vorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de kadastrale percelen:

gemeente Hoogezand
sectie K
nummers 1509, 1638, 1639, 1640, 1642

Aangenomen op 14 mei 2022
de notaris



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J. C. A. Salmen

Onzegetekende, W. Johannes Cornelis Antonius
Salmen, inwoner gemeente te Oude, verklaart dat
voorstel afschrift, versluisd is in het het ter
voorschrift aangecomen stuk.




Onzegetekende, W. Johannes Cornelis Antonius
Salmen, inwoner gemeente te Oude, verklaart dat
de voorschrift afschrift, versluisd is in het het ter
voorschrift aangecomen stuk.

werk : zakenentru hoogezand hoofdsplijting appartementsrecht onderdeel : etage 2/1 en 6 - dakopbouw opdrachtgever: Actus Informis Oude	d. d. 14 mei 2022 get., er not. 1509 gwen. juni 2002
---	--

598-3

e. itzema
architectuur en bouwtechniek

Albert, nabuizen 33
914 05 westergo 912 05 de poort
tel. 059 55 55 500 fax 059 55 55 500
tel. 059 55 55 500 fax 059 55 55 500

Bijlage

45167_Brondocument_HYP4_10034_112 (Ondersplitsing).pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbesteding:	De bewaarder van het kadaster	
	Groningen 024 10034/112 12-11-2002 09:00	<i>W. Huisman</i>	
	SALMAN J.C.A. / splitsing/37388		met 2 vervolgblad(en)
Aantekeningen	 12 volgbladen *20021112000753*		
	Kadaster		
zaaknummer: 37388 * versie: 6 september 2002 * WV * Actus notarissen Obdam			
(ONDER)SPLITSING in APPARTEMENTSRECHTEN (flatwoningen)			
Op acht november tweeduizend twee, verscheen voor mij, mr. JOHANNES CORNELIS ANTONIUS SALMAN, notaris gevestigd te OBDAM: de heer Johannes Martinus Punt, wonende te 1861 GD Bergen, Breelaan 73, geboren te Alkmaar op zes mei negentienhonderd éénenveertig, (Nederlands rijbewijs nummer: 3164134792, geldig tot tweeëntwintig juli tweeduizend negen, uitgegeven te Bergen op tweeëntwintig juli negentienhonderd negenennegentig), ongehuwd en niet geregistreerd of eerder geregistreerd geweest als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurd van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Punt Properties B.V., statutair gevestigd te Heerhugowaard, kantoorhoudende J. Duikerweg 5, 1703 DH Heerhugowaard, correspondentie-adres: postbus 58, 1700 AC Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Alkmaar onder nummer 37036729, en als zodanig gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigend; gemelde vennootschap hierna te noemen: "vennootschap". De verschenen persoon verklaarde voor en namens de vennootschap: REGISTERGOED De vennootschap is eigenaar van: - het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van dertig flatwoningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage, en dertig bergingen in de kelder en in de tussenetage, - plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, (dertig flatwoningen) en - plaatselijke aanduiding nog niet bekend (dertig bergingen), kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 2, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in: a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,			

Hyp. 4

Hervattingen 4

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/112 12-11-2002 09:00

10-2024

Aantekeningen:

- en
thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,

ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;

- b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:

1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:

- 7638, groot vijf centiare;
- 7639, groot een are zevenenzestig centiare;

2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;

3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;

hierna ook te noemen: "**hoofdappartementenrecht flatwoningen**".

Eigendomsverkrijging

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken dat de eigendom van het hoofdappartementenrecht flatwoningen door de vennootschap werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen in Register Hypotheken 4, van het afschrift van een akte houdende splitsing in (hoofd)appartementenrechten, heden voor mij, notaris, verleden; en

- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 7424 nummer 14, van het afschrift van een akte tot levering op drie juli daarvoor voor mr. C.H.W.M. Kunst, notaris gevestigd te Obdam, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en de bepaling dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verkrijging niet van toepassing is bevat; en
- blijkens akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen, welke akte de bepaling bevat dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verlening niet van toepassing is.

Hypothecaire bezwaardheid

Het hoofdappartementenrecht flatwoningen is, voorzover betrekking hebbend op het perceel 7509, belast met een eerste hypothecaire inschrijving, ten behoeve van de naamloze vennootschap: FGH Bank N.V., gevestigd te Utrecht,

Aantekeningen:

te vervolgblad

Kadaster

ingeschreven in register Hypotheken 3 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 6403 nummer 3.

De hypotheekhouder is akkoord gegaan met de in deze akte vast te stellen splitsing in appartementsrechten, zoals blijkt uit een aan gemelde akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten te hechten brief van deze hypotheekhouder.

Opstal Bepalingen

Voor de bepalingen gemeld opstalrecht betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van verlening recht van opstal heden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:

indien in de (onder)grond leidingen en /of kabels aanwezig zijn dient de opstalhouder deze te gedogen waaronder dient te worden verstaan het dulden van de aanwezigheid alsmede het plegen van onderhoud daaraan dan wel de vernieuwing daarvan.

1. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is verleend en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het hebben in eigendom in, op of boven de zaak, van de door en voor rekening en risico van de opstalhouder dan wel zijn rechtsvoorgangers in, op of boven de zaak gestichte werken, zijnde: trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree.

2. Retributie

De opstalhouder is geen retributie verschuldigd.

3. Opzegging

Het recht van opstal kan niet worden opgezegd, zulks echter met uitzondering van opzegging door de eigenaar in het geval de opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen dan wel indien de hiervoor bedoelde werken (trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree) niet meer aanwezig zijn dan wel niet meer benodigd zijn ten behoeve van bedoeld winkelcentrum.

4. Lasten en herstellingen

Alle lasten en herstellingen de zaak en de werken betreffende worden door de opstalhouder gedragen en verricht.

Indien de opstalhouder enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de opstalhouder doen uitvoeren; de eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling tot zodanige uitvoering jegens de opstalhouder uitdrukkelijk bevoegd; tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de opstalhouder al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de opstalhouder is verricht.

Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de opstalhouder, is de

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4 vervolg

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/112 12-11-2002 09:00

12-11-2002

Aantekeningen:	
	opstalhouder verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. 5. <u>Overgang</u> <i>Het is de opstalhouder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar de bestemming van de zaak en werken te wijzigen; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Tevens is het niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar andere werken te stichten; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Overdracht en levering van het opstalrecht is uitsluitend en alleen mogelijk tezamen met het hiervoor bedoelde winkelcentrum. Een splitsing in appartementsrechten van de zaak tezamen met bedoeld winkelcentrum en een vervreemding van een alsdan ontstane appartementsrecht is toegestaan.</i> 6. <u>Wegneming</u> <i>De opstalhouder is, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, bevoegd de hiervoor bedoelde werken die zijn aangebracht weg te nemen. De opstalhouder heeft na het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken.</i> 7. <u>Schade</u> <i>De opstalhouder is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de zaak, die na vestiging is ontstaan door het gebruik van de zaak door de opstalhouder of door iemand die door de opstalhouder aldaar is toegelaten; de opstalhouder vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na vestiging is ontstaan door het gebruik door de opstalhouder van de zaak.</i> (ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN De vennootschap is voornemens om over te gaan tot de (onder)splitsing in zestig appartementsrechten, in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het hoofdappartement onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. Tengevolge van bedoelde (onder)splitsing zal het hoofdappartementsrecht flatwoningen bevatten de hieronder nader te omschrijven dertig (30) flatwoningen en dertig (30) bergingen. De vennootschap wenst thans over te gaan tot bovenbedoelde (onder)splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 5:107 van het Burgerlijk Wetboek van het gebouw, onder oprichting van een vereniging van (onder)eigenaars en vaststelling van een Reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d, van het Burgerlijk Wetboek. Gelet op het vorenstaande gaat de vennootschap bij deze over tot vorenstaande (onder)splitsing in appartementsrechten, brengt deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand, richt een vereniging van eigenaars op en stelt een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek.

Aantekeningen:		2 vervolgblad
Kadaster		
Aan deze akte is daartoe een uit drie bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop zijn aangegeven de ligging en de begrenzing van de onderscheidene, daarop met de nummers 17 tot en met 76 aangegeven gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten is begrepen. Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op één juli tweeduizend twee afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen is de complexaanduiding van het in de (onder)splitting te betrekken complex (gemeente Hoogezand, sectie K) 7662-A. Het hoofdappartementsrecht flatwoningen is gesplitst in de navolgende zestig (60) appartementsrechten: - het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 17, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen, hetwelk recht geeft op het uitsluitend gebruik van dertig flatwoningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage en dertig bergingen in de kelder en in de tussenetage, plaatselijk bekend Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, 9601 EJ Hoogezand, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 2, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^e) onverdeeld aandeel in het gebouw, zijnde: - het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer, en - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare; - het recht van opstal voor onbepaalde tijd op: - de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde		

Honnetheken 3/4 verspreid

- 5 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/112 12-11-2002 09:00

10-2021

Aantekeningen:

- winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
- 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;
 2. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **eerste** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 B**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 18**, omvattende het vijfennegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 3. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **eerste** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 C**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 19**, omvattende het vijfennegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 4. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **eerste** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 D**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 20**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 5. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **eerste** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 58 E**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 21**, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Aantekeningen:	
Kadaster	
	hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 6. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 A, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 22, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 7. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 B, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 23, omvattende het vijfnegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 8. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 C, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 24, omvattende het vijfnegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 9. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 D, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 25, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 10. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 26, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Honoretken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
11. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **derde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 62 A**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 27**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 12. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **derde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 62 B**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 28**, omvattende het vijfennegeutig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 13. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **derde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 62 C**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 29**, omvattende het vijfennegeutig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 14. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **derde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 62 D**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 30**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 15. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **derde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 62 E**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 31**, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Aantekeningen:	
de vervolgblad	
Kadaster	
	hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 16. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 64 A, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 32, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 17. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 64 B, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 33, omvattende het vijfnegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 18. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 64 C, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 34, omvattende het vijfnegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 19. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 64 D, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 35, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 20. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 64 E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 36, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Honoreken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

21. hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
21. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **viijfde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 66 A**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 37**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
22. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **viijfde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 66 B**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 38**, omvattende het vijfenneentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
23. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **viijfde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 66 C**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 39**, omvattende het vijfenneentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
24. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **viijfde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 66 D**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 40**, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
25. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **viijfde** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 66 E**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 41**, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Aantekeningen:	
de vervolgblad	
Kadaster	
	hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 26. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 68 A, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 42, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 27. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 68 B, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 43, omvattende het vijfennegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 28. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 68 C, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 44, omvattende het vijfennegentig/tweeduizend vijfhonderdste (95/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 29. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 68 D, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 45, omvattende het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 30. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 68 E, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 46, omvattende het zestig/tweeduizend vijfhonderdste (60/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk

Honoreken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
31. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 47**, omvattende het vijf/tweeduizend vijfhonderdste (5/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 32. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 48**, omvattende het vijf/tweeduizend vijfhonderdste (5/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 33. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 49**, omvattende het vijf/tweeduizend vijfhonderdste (5/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 34. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 50**, omvattende het vijf/tweeduizend vijfhonderdste (5/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 35. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 51**, omvattende het vijf/tweeduizend vijfhonderdste (5/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Aantekeningen:	
6e vervolgblad	
Kadaster	
	flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 36. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 52, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 37. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 53, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 38. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 54, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 39. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 55, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 40. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 56, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Huizenaken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
41. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 57**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 42. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 58**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 43. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 59**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 44. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 60**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
 45. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de kelder, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 61**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Aantekeningen:

76 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
46. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 62**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
47. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 63**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
48. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 64**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
49. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 65**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw;
50. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 66**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Huizenboek 3/4 vervolg

Aantekeningen:	
	flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 51. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 67, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 52. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 68, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 53. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 69, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 54. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 70, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 55. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 71, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Aantekeningen:	
de vervolgblad Kadaster	
	flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 56. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 72, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 57. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 73, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 58. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 74, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 59. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 75, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; 60. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 76, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht

Aantekeningen:	
	flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw; al welke (onder)appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de vennootschap. De verschenen persoon verklaarde vervolgens voor en namens de vennootschap: REGLEMENT Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van de vaststelling genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) en vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift mede werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede een geheel te vormen, met dien verstande dat, als in het navolgende artikelen worden vermeld, daarmede bedoeld worden de artikelen van dat modelreglement. In afwijking van dan wel ter aanvulling op voormeld modelreglement worden bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld: Artikel 1 Voor wat betreft het bepaalde in lid c. wordt in plaats van appartementsrecht gelezen "(onder)appartementsrecht", terwijl in de punten h en i in plaats van eigenaars wordt gelezen "(onder)eigenaars". Voorts wordt het laatste punt vervangen door een nieuw punt, luidende: k. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan. Artikel 2 Lid 1 wordt gewijzigd als volgt: De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht. Aan lid 3 wordt toegevoegd: De kosten verbonden aan onderhoud, reparatie, vernieuwing en schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het gebouw, komen - in afwijking van het vorenstaande - voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 76 voor ieder van hen naar rato van hun breukdeel zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht. Artikel 3 Aan dit artikel wordt een nieuw lid toegevoegd:

Aantekeningen:

96 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- k. de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars van de (onder-)appartementsrechten tezamen aansprakelijk zijn, ieder van hen voor dat gedeelte dat gelijk is aan het breukdeel dat hun (onverdeeld) aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen aangeeft, voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

Artikel 4

Lid 3 wordt vervangen door:

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

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

De maandelijks voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Toegevoegd wordt één lid:

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

Artikel 6

Het in lid 1 aangegeven minimumbedrag van tien gulden (*f* 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).

In lid 2 wordt de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid", vervangen door: "wordt dat betreffende bedrag van die definitieve bijdrage ten laste van de exploitatierekening over het lopende jaar gebracht."

Artikel 8

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.
In lid 5 wordt in plaats van "splitsing in appartementsrechten" gelezen "splitsing in (onder)appartementsrechten".

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Indien de brandverzekering geïndexeerd is, is overleg met de verzekeraar echter niet nodig.

Toegevoegd wordt een lid 10 luidende:

10. De in lid 1 gemelde, door het bestuur te sluiten, verzekering voor

Aantekeningen:

schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, treedt niet in de plaats van een particuliere verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid voor de eigenaar, zijn medegebruikers en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171, 172 en 173 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

In lid 1 sub a. wordt na het woord trappenhuizen toegevoegd:
bordessen, lifthallen, de liftmachinekamers, entreehal met postkasten

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die niet vallen onder zodanige gedeelten en zaken krachtens de hoofd-splitsing.

Toegevoegd wordt één lid:

3. Alle bepalingen in dit reglement betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden vanaf het moment dat deze installaties worden aangebracht.

Artikel 13

Aan lid 2 van dit artikel worden na het woord "schijnwerpers" ingevoegd de woorden:
schotelantennes, overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen.

Aan lid 3 wordt toegevoegd na het woord "intrekken":
indien niet meer aan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor de (onder-)appartementenrechten met de indices A-17 tot en met A-46 woonruimte en voor het (onder-)appartementenrecht met de index A-47 tot en met A-76 berging.

Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd:

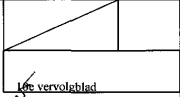
Bestemming en gebruik als hiervoor bedoeld mogen niet afwijken van het bepaalde in de hoofdsplitsing.

Het is verboden in de privé-gedeelten enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel.

In de privé ruimten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen."

Lid 5 wordt vervangen door:

5. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden

Aantekeningen:			
Kadaster			
		tegegegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht, dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en de vloer voldoet aan de "NEN-norm 5079" en aan de "NPR-norm 5071". Deze normen staan respectievelijk voor het dempen van het aantal decibels en het doorgeven van geluid. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Toegevoegd worden twee leden: 8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. 9. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons. Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende appartementen niet meer optimaal is. Artikel 17 a Tussen de artikelen 17 en 18 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 17a, luidende: Samenvoeging van privégedeelten en na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen ervan: a. Voorzover twee aan elkaar grenzende privégedeelten aan dezelfde eigenaar toebehoren, heeft deze eigenaar de bevoegdheid om de beide betreffende privégedeelten met elkaar te verbinden en later zodanig herin te richten casu quo te verbouwen dat wederom twee of meer privégedeelten ontstaan. b. De hiervoor onder a. bedoelde handelingen worden begrepen onder afwijkend gebruik als bedoeld in de derde zin van artikel 17 vierde lid, derhalve is toestemming vereist als in dat lid bedoeld. c. Indien bedoelde twee of meer samengevoegde appartementsrechten niet meer aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren rust op de eigenaars van beide privégedeelten de gezamenlijke verplichting om de beide privégedeelten onderling af te scheiden en om elk privégedeelte als zelfstandig geheel in te richten overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit.	

Handteken 3/4 vervolg

-21-

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/112 12-11-2002 09:00

10-2-14

Aantekeningen:	
	d. Eventuele schade aan de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, welke het gevolg is van de bedoelde verbinding en latere opheffing door herinrichting of verbouwing ervan, komt voor rekening van de betreffende eigenaar(s). c. Voormelde samenvoeging van privé-gedeelten en het na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen is slechts toegestaan indien geen gevaar voor de constructie van het gebouw bestaat. Artikel 18 Aan lid 4 wordt toegevoegd: Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht. Artikel 19 Hieraan wordt toegevoegd: Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing. Artikel 22 Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2. Artikel 27 Het laatste lid wordt vervangen door: 8. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing. Artikel 28 Aan lid 1 wordt toegevoegd: Een vervreemding van een appartementsrecht met de bestemming berging kan uitsluitend en alleen worden overgedragen tezamen en in samenhang met een appartementsrecht met de bestemming woning. In lid 3 wordt gewijzigd: In plaats van de verwijzing naar artikel 38 "zesde lid" dient gelezen te worden een verwijzing naar het "zevende lid" van even genoemd artikel. Aan lid 2 wordt toegevoegd: Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk. Toegevoegd wordt een negende lid, luidende: 9. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). Artikel 29 Het laatste lid wordt vervangen door: 5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing. Artikel 30 Dit artikel wordt vervangen door:

Aantekeningen:

1^{ste} vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De vereniging is genaamd:
“Vereniging van eigenaars van de (onder)appartementenrechten flatwoningen gebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)”.
De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden.
2. Lid van de vereniging van eigenaars is een ieder die, in de gemeenschap als hiervoor omschreven, een (onder-)appartementenrecht in eigendom heeft.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de hiervoor bedoelde en omschreven (onder)appartementenrechten.
4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 38 negende lid laatste zin.

Artikel 32

Lid 4 wordt vervangen door:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan volgens criteria die overeenkomen met die van de thans niet meer van kracht zijnde Beleggingswet.

Toegevoegd wordt een zesde lid, luidende:

6. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd.

Artikel 33

Lid 1 wordt vervangen door:

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Hoogezand-Sappemeer op een door het bestuur vast te stellen plaats.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt driehonderd dertig. De eigenaars van de appartementenrechten met de indices 17 tot en met 46 brengen ieder tien stemmen uit, de eigenaars van de appartementenrechten met de indices 47 tot en met 76 brengen ieder één (1) stem uit.

Lid 3 vervalt.

Artikel 38

Hieraan wordt een lid toegevoegd:

Aantekeningen:

10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

Artikel 39

Toegevoegd wordt een lid 3 luidende:

3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.

Artikel 41

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Indien de administratie van de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing gevoerd zal worden door een externe derde en niet door één van de eigenaars zal de aanwijzing van de administratief beheerder en de termijn waarvoor de administratie zal geschieden bij schriftelijke overeenkomst dienen te worden vastgesteld. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering van ondereigenaars te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring door de vergadering. Indien een externe derde de administratie voert van de vereniging van eigenaars van de hoofdsplitsing zal deze dit eveneens doen voor de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing.

Artikel 44

Het eerste lid wordt vervangen door:

1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen. Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
 - b. het gebruik van de privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van de

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

hoofdsplitsing of besluiten op grond van de hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden.
De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

Artikel 45

Hieraan wordt toegevoegd:

dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.

In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren. De eigenaren van de door deze ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn gehouden tot nakoming van - en zijn onderworpen aan - hetgeen is bepaald in het reglement van splitsing als is vastgesteld bij de hiervoor gemelde akte houdende (hoofd)splitsing in twee appartementsrechten, heden verleden.

Artikel 46

Het stemrecht in de vergadering van eigenaars der hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering van eigenaars der ondersplitsing dan wel diens gemachtigde.

Artikel 47

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 46 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 47, luidende:

Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.

Artikel 48

Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 47 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 48, luidende:

1. Het eerste bestuur zal worden benoemd tijdens de eerste vergadering.
2. Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarop het eerste appartementsrecht wordt overgedragen en geleverd en eindigt op eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.

Annex 1

Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.

BENOEMING ADMINISTRATIEF BEHEERDER

In aansluiting van het bepaalde in artikel 41 lid 3 is het administratieve beheer voor onbepaalde tijd opgedragen aan:

“B. & W. Vastgoed”, Protonstraat 6 D, 9743 AL Groningen, postbus 70049, 9704 AA Groningen.

HUISVESTINGSWETVERKLARING

Volgens verklaring van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet niet van toepassing op de onderhavige splitsing in appartementsrechten aangezien het gebouw niet door de raad van de gemeente is aangewezen in de huisvestingsverordening; van het vorenstaande blijkt uit een aan de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten heden

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Houdstoken 3/4 vervolg

-25-

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10034/112 12-11-2002 09:00

10-202

Aantekeningen:

voor genoemde notaris mr. G. van der Koogh verleden te hechten brief van de gemeente Hoogezand-Sappemeer.

KOSTEN

De kosten van deze akte en de hiermee samenhangende kadastrale rechten alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van de vennootschap.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de tenuitvoerlegging van de in deze akte vervatte (onder)splitting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt is verleden te OBDAM, op datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

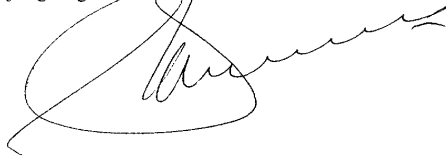
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitting in appartementsrechten niet vereist is.

(get.) J.C.A. Salman

Ondergetekende, mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



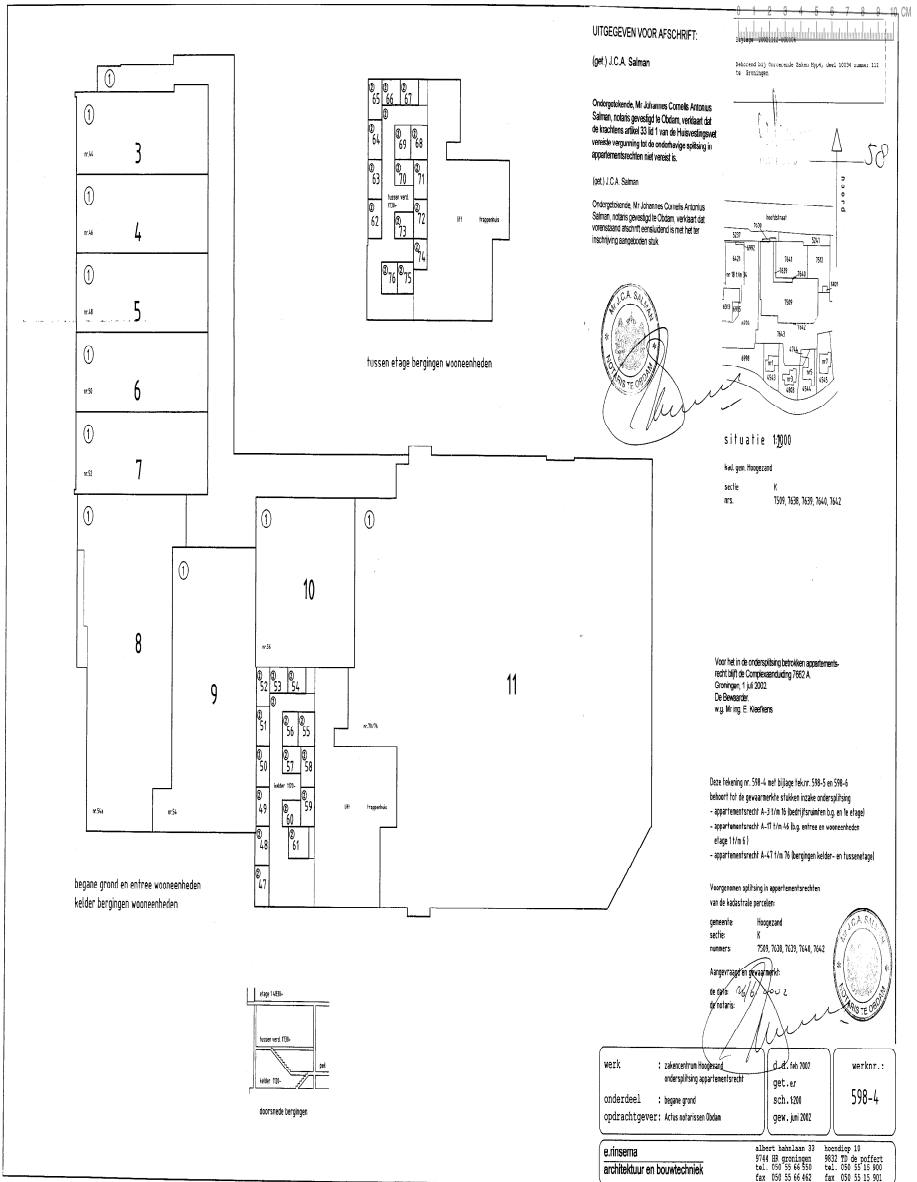
Kadaster

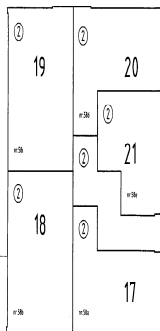
Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen op 12-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 10034 nummer 112.

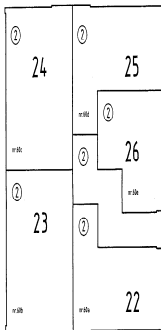
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20021112000006.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

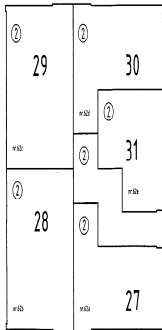




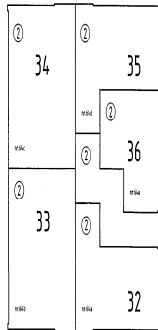
Pagina 59 van 150
Datum: 29-4-2024 09:13



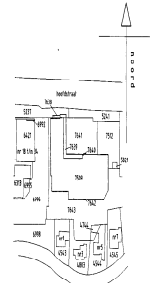
etage 2



etage 3

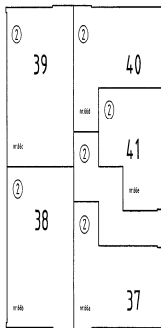


etage 4

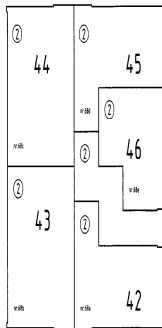


situatie 1:000

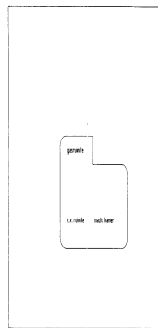
lad. gem. Hoogezand
sectie K
nrs. 7509, 7538, 7639, 7640, 7642



et age 5



etage 6



dakeboww

Voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht blijft de Complexaanduiding 7662 A.
Groningen, 1 juli 2002.
De Bewaarder
w.g. Mr ing. E. Kleefkens

Deze tekening nr. 598-6 met bijlage tek.nr. 598-4 en 598-5
behoort tot de gewaardeerde stukken inzake onder splitsing
- appartementsrecht A-31 f/m 16 (bedrijfsruimten b.g. en etage)
- appartementsrecht A-17 f/m 16 (4 b.g. entree en woonenheden
etage 1 f/m 6)
- appartementsrecht A-47 f/m T6 (bergingen kelder- en fussenetage)

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
aan de kadastrale parcellen:

gemeente:	Hoogezand
sectie:	K
nummers:	7509, 7638, 7639, 7648, 7642

Aangevraagd en goedgekeurd:
de dato: 26/6/2002
de notaris:

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(get.) J. C. A. Salma

(ed.) J.C.A. Selman

Ondergetekende, Mr. Johannes Cornelis Antonius Salmijn, notaris gevestigd te Oldam, verklaart dat voornetaand afschrift eensklind is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Ondergetekende, Mr. Johannes Cornelis Antonius Salman, notaris gevestigd te Obdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huurwetingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.



werk : zakencentrum Hoogeveen
 onder splitsing appartementsrecht
 onderdeel : etage 2 t/m 4 + dakopbouw
 opdrachtgever: Achas notariissen Obdam

d.d. feb 2002	werknr.:
get.er	598-6
sch. 1200	

e.insema
architectuur en bouwtechniek

albert hahnlaan 33	hoendiep 10
9144 ER groningen	9632 TD de poffert
tel. 050 55 66 550	tel. 050 55 15 910
fax 050 55 66 462	fax 050 55 15 901

Bijlage

45167_Reglement van Splitsing 1992.pdf

Modelreglement bij

splitsing in appartementenrechten

januari 1992



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een
plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

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

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	6479	30	08-01-1992
Amsterdam	10777	49	08-01-1992
Arnhem	11098	1	10-01-1992
Assen	4919	4	10-01-1992
Breda	8564	26	10-01-1992
Den Haag	9763	1	10-01-1992
Eindhoven	9692	1	10-01-1992
Groningen	4763	12	10-01-1992
Leeuwarden	6893	1	10-01-1992
Lelystad	166	8	10-01-1992
Middelburg	4132	1	10-01-1992
Roermond	8002	1	10-01-1992
Rotterdam	11905	1	10-01-1992
Utrecht	6987	1	10-01-1992
Zwolle	7108	1	10-01-1992

Modelreglement	4	I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten	12
A. Definities	4	Artikel 27	12
Artikel 1	4	J. Vervreemding van een appartementsrecht	12
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn	4	Artikel 28	12
Artikel 2	4	K. Overtredingen	13
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	5	Artikel 29	13
Artikel 3	5	L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars	13
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen	5	I Algemene bepalingen	13
Artikel 4	5	Artikel 30	13
Artikel 5	6	Artikel 31	13
Artikel 6	6	Artikel 32	13
Artikel 7	6	II Vergadering van eigenaars	14
E. Verzekeringen	6	Artikel 33	14
Artikel 8	6	Artikel 34	14
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	8	Artikel 35	15
Artikel 9	8	Artikel 36	15
Artikel 10	8	Artikel 37	15
Artikel 11	8	Artikel 38	16
Artikel 12	8	Artikel 39	16
Artikel 13	8	Artikel 40	16
Artikel 14	9	III Bestuur van de vereniging	17
Artikel 15	9	Artikel 41	17
Artikel 16	9	Artikel 42	17
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	9	Artikel 43	17
Artikel 17	9	M. Huishoudelijk Reglement	18
Artikel 18	9	Artikel 44	18
Artikel 19	10	N. Slobepaling	18
Artikel 20	10	Artikel 45	18
Artikel 21	10	Annex 1	18
Artikel 22	10	Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur	18
Artikel 23	11	Artikel 24	18
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	11	Artikel 26a	19
Artikel 24	11	Artikel 26b	19
Artikel 25	11	Artikel 26c	20
Artikel 26	11	Artikel 26d	20

Modelreglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "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, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- 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 voor zover 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 het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

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

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschot-bijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden ($\text{f } 10,-$) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag 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 periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering

van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin 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 desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken 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 vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen 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 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

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

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven 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.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contact-geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 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 en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade 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 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover 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 bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de 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. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
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 verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

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

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken onzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
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 tenminste 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 tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroop op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorft de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een andere eigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van andere eigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van andere eigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, 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 plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

- De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
- De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
 - Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
 - 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.
 - De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

- De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
- Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
- Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
- De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

- Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.

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

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

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 de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker 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 buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 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.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diër zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42

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

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;
 alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Annex 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

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

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees: te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur 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 huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven 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 ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

Model BRS01D
Versie 02-01-1992
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijlage

45167_Huishoudelijk_Reglement_VvE_Hoofdstraat_58-68_te_Hoogezand_vs_2012-005.pdf



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoninggebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand

Dit huishoudelijke reglement geldt voor de appartementen 58 t/m 68 (even) en is vastgesteld op de algemene ledenvergadering gehouden op **9 november 2012**

VOORWOORD:

Volgens de wet moet iedere eigenaar de woning als een goed huisvader overeenkomstig de bestemming gebruiken. Simpel gezegd: de bewoner moet zich netjes gedragen en het huis met zorg gebruiken. Dat geldt ten aanzien van de woning, maar ook ten aanzien van de omwonenden. Vooral dit laatste geeft, met name bij flatwoningen, nogal eens aanleiding tot ergernis en ruzie. U woont in een flatgebouw dan heeft u met veel medebewoners te maken.

Het is bijna vanzelfsprekend dat er in een dergelijke situatie regels in acht moeten worden genomen om ook anderen zoveel mogelijk woongenot te gunnen. Wij vragen van elke bewoner naleving van de huisregels; deze dragen bij tot meer woongenot voor ieder:

- Probeer normale leefgeluiden van elkaar te accepteren.
- Informeer uw burens over (incidentele) herrie. Hierdoor zal de ergernis veel minder groot zijn dan wanneer uw burens niet ingelicht zijn. Bijvoorbeeld:
 - Doe van tevoren een briefje in de bus als u eens (luidruchtig) moet klussen of een keer een feestje gaat geven/houden
 - laat weten tot wanneer de herrie ongeveer duurt.
 - Als u een muziekinstrument bespeelt maak dan afspraken op welke tijden u dit wel en niet doet.
- Ga als u overlast ervaart eerst eens rustig het gesprek aan met elkaar en probeer goede afspraken te maken.
- Met een goed gesprek is vaak heel veel mogelijk, te weinig mensen nemen de moeite maar ergeren zich onnodig lang.
- In dit huishoudelijke reglement staan richtlijnen en afspraken om de woonomgeving prettig te maken en te houden.
- Kom je er niet uit neem dan contact met het bestuur of politie om tot een goede oplossing te komen.

Paraaf voorzitter

1

Paraaf bestuurslid

ALGEMEEN:

Art 1.

Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (dus ook huurders) van een flatwoning en/of berging. Uitsluitend de eigenaar hiervan is lid van Vereniging van Eigenaars van de (onder)appartementenrecht flatwoningengebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand .

Art 2.

Het gebruik van elk appartement en gemeenschappelijke ruimten door bewoners moet zo gebeuren, dat elke bewoner rekening houdt met bewoners van andere appartementen en het recht op ongestoorde bewoning van een ieder wordt gerespecteerd.

Art 3.

Als eigenaren en/of huurders zich niet houden aan de regels zoals die staan in de hoofd- en onder-splitsingsreglement en dit huishoudelijk reglement dan kan een eigenaar en/of huurders de toegang tot zijn/haar privégedeelte en de gemeenschappelijke ruimten worden ontzegd. Zoals dit ook is omschreven in artikel 27 van de hoofd- en onder-splitsingsakte.

VERGADERING VAN EIGENAREN:

Art 4.

Zoals vastgesteld is in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, boek 5 Titel 9 is de vergadering van eigenaren het hoogste orgaan voor alle zaken. Het bestuur mag alleen datgene uitvoeren wat goedgekeurd is in deze vergadering en wat vastgelegd is in de splitsingsreglementen.

Art 5.

De vergadering van Eigenaren wordt minimaal twee maal per jaar gehouden.

- Eenmaal in de eerste helft van het jaar voor onder andere het bespreken van de cijfers van het voorgaande jaar en het verlenen van decharge aan het bestuur over deze cijfers.
- Eenmaal in de tweede helft van het jaar voor onder andere het vaststellen van de begroting van het opvolgende jaar.
- Het bestuur organiseert deze vergaderingen en stuurt de uitnodigingen hiervoor minimaal twee weken voor de datum, samen met alle vergaderstukken.
- Zoals ook omschreven in artikel 33 van het modelreglement kunnen eigenaren zelf ook een vergadering uitschrijven.

Art 6.

Alleen alle eigenaren van de flatwoningen en bergingen mogen stemmen uitbrengen tijdens deze vergadering. Een eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een andere eigenaar, huurder of ander persoon. Daarbij moet het volgende in acht worden genomen:

- Dit moet minimaal één week voor de vergadering schriftelijk worden aangekondigd bij het bestuur.
- Daarbij moet een, door de eigenaar getekende, machtigingsverklaring worden meegestuurd.
- Degene die de eigenaar vertegenwoordigt moet zich voor aanvang van de vergadering melden bij het bestuur.
- Hij/zij moet een geldig legitimatiebewijs (Paspoort of Rijbewijs) en een kopie daarvan meenemen en overhandigen aan het bestuur.
- Het bestuur mag, als er onduidelikheden zijn over de machtiging of de legitimatie, hem/haar weigeren om aan de vergadering mee te doen.

Paraaf voorzitter

2

Paraaf bestuurslid

Art 7.

Voor zaken die in stemming worden gebracht geldt het volgende:

- Er moet meer dan de helft van de eigenaren (of hun gemachtigden) aanwezig zijn, anders kan geen geldig besluit worden genomen.
- Een voorstel wordt aangenomen als meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen, inclusief de blanco stemmen, voor het voorstel is.
- Per Vergadering van Eigenaren mag er over maximaal tien zaken worden gestemd.
- De eigenaren van de flatwoningen mogen per voorstel tien stemmen uitbrengen en eigenaren van berging één stem. Als er geen eigenaren van alleen bergingen (aanwezig) zijn dan wordt elke ingebracht voorstel met één stem bekrachtigd per eigenaar.

BESTUUR

Art 8.

Leden van het bestuur kunnen uitsluitend eigenaren van appartementen zijn, voor huurders is dit niet mogelijk.

Art 9.

De samenstelling van het bestuur één voorzitter en twee bestuursleden.

Art 10.

Het bestuur vergadert minimaal vier keer per jaar. De eigenaren worden door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gebracht van alle relevante zaken die er besproken zijn.

COMMISSIES

Art 11.

- a. De Vergadering van Eigenaren kan verschillende commissies benoemen voor zover zij dat wil.
- b. Al deze commissies rapporteren aan het bestuur.

KASCOMMISSIE

Art 12.

De Vergadering van Eigenaren benoemt twee eigenaren, die geen bestuurslid zijn, als Kascommissie. Daarnaast kan de Vergadering een derde, als deskundige, aanwijzen om deel te nemen aan deze commissie. Deze laatste is alleen om advies te geven en heeft geen stemrecht.

Art 13.

Deze kascommissie controleert alle financiële zaken van een afgelopen jaar en als alles goed wordt bevonden de vergadering adviseren om het bestuur decharge te verlenen.

BEHEER

Art 14.

Het technische, financiële en administratieve beheer kan worden uitbesteed aan een externe zogenoemde Administrateur. Besluit hierover ligt bij de Vergadering van eigenaren

Paraaf voorzitter

3

Paraaf bestuurslid

FLATWONINGEN EN BERGINGEN

Art 15.

De Flatwoningen mogen alleen worden gebruikt voor bewoning. Hier kan alleen van worden afgeweken met toestemming van de Vergadering van Eigenaren.

Art 16.

Bergingen mogen alleen gebruikt voor opbergen van ongevaarlijke en milieuvriendelijke goederen. Als er zaken zijn die daar niet aan voldoen dan moeten deze binnen één dag worden verwijderd. Als dit niet wordt opgevolgd, mag het bestuur, op kosten van de eigenaar deze goederen laten verwijderen. Iedere eigenaar/huurder mag alleen in zijn/haar eigen berging spullen opslaan, niet in de gemeenschappelijke ruimten.

HUISDIEREN

Art 17.

- a) Bewoners mogen alleen huisdieren houden, als dit op een hygiënische, veilige en verantwoorde wijze gebeurt, zonder overlast aan derden te veroorzaken.
- b) Alle schades veroorzaakt door deze huisdieren zal verhaald worden op de eigenaren.
- c) Mocht(en) de huisdier(en) om wat voor reden dan ook bevuiling veroorzaken in de gemeenschappelijke ruimten en op het bijbehorende terrein, dan moet de eigenaar dit zelf op te ruimen. Als dit niet gebeurt zal dit op kosten van de eigenaar gaan gebeuren.

HYGIENE

Art 18.

- a) Het is niet toegestaan om afval op het trottoir, in gemeenschappelijke ruimten of in de entree neer te zetten. Dit moet in de daarvoor bestemde containers
- b) Het is niet toegestaan huisvuilzakken buiten op het balkon te plaatsen.

Art 19.

- a) Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten en in de lift te roken
- b) Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te verontreinigen door middel van het achterlaten van sigaretten- of sigarenpeuken, afval of papier.
- c) Het uit het raam of van een balkon werpen van vuilnis, etensresten of andere voorwerpen is niet toegestaan. Dit leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid als er eventuele schade uit voort komt bij derden.

HINDER EN GELUID

Art 20.

- a) Zoals ook in de splitsingsakte over geluid en hinder, moeten bewoners altijd proberen geluidsoverlast te voorkomen en bij voorkeur overleg te plegen met burens in geval van bijzondere omstandigheden, van welke aard dan ook.
- b) Als u werkzaamheden in of buiten uw woning uitvoert zoals schuren, timmeren en boren, doe dit dan tussen 9.00 's morgens en 20.00 uur 's avonds, op zaterdag van 10.00 uur tot 17.00 uur en zondags in het geheel niet. Dit uitgezonderd bij noodreparatie.
- c) In overleg met het bestuur kan hiervan worden afgeweken ingeval van het in- of uittrekken van de woning

Paraaf voorzitter

Paraaf bestuurslid

Art 21.

Het is verboden storende contact of te harde loopgeluiden te veroorzaken.

- a) Bewoners met een 'harde' vloerafwerking dienen zich hiervan bewust te zijn en te allen tijde schoeisel op de vloerafwerking af te stemmen zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
- b) Nieuwe bewoners dienen minimaal een isolerende ondervloer te plaatsen van 20dB werend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.

Art 22.

Alle elektrische apparaten die in een woning worden gebruikt moeten ontstoord zijn zodat deze niet storen op apparatuur van andere bewoners, zoals radio televisie en babyfoon

GEBOUW EXTERN

Art 23.

De bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Art 24.

Het aanbrengen van op-, aan- en onderbouw, zoals schotelantennes, reclameborden, zonneschermen en dergelijke, is verboden zonder toestemming van de vergadering, zoals omschreven in artikel 13 van het modelreglement en de splitsingsaktes.

GEBOUW INTERN

Art 25.

Ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet worden dichtgeplakt of op dergelijke wijze d.m.v. papier langdurig worden afgedekt. Bewoners dienen zorg te hebben voor een net uiterlijk van het gebouw.

Art 26.

- a. Fietsen en brommers/scooters dienen in de kelder of in de stalling te worden geplaatst.
- b. Het is niet toegestaan fietsen, brommers/scooters mee te nemen in de lift.
- c. Het stallen van fietsen en brommers/scooters in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
- c. Uitzondering is in de entree waar fietsen in de aanwezige fietsenrekken geplaatst moeten worden.

BRANDVEILIGHEID

Art 27.

In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden neergezet die de toegang tot deuren van vluchttrappen of vluchtroute blokkeren. Ook is het niet toegestaan brandveiligheidsvoorzieningen, zoals branddeuren, onklaar te maken.

Art 28.

Het is niet toegestaan in de appartementen, bergingen, gemeenschappelijke ruimten en de lift ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen voor handen te hebben of op te slaan.

ONGEWENST

Art 29.

- a) Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen bewoners geen onbekende(n) te laten meelopen naar binnen. Verwijs onbekende(n) naar de bel om al dan niet toelating tot het gebouw aan de betrokkenen bewoners over te laten.
- b) Na gebruik van toegangsdeuren dienen deze steeds gesloten te worden.

AFWEZIGHEID

Art 30.

Als een appartement langer dan een maand niet wordt bewoond dan moet de eigenaar dit melden aan het bestuur met opgave bij wie een sleutel aanwezig is voor het geval er een calamiteit (bijvoorbeeld lekkage van gas, water e.d.) in of bij het appartement zich zou voordoen.

Art 31.

Het is niet toegestaan appartementen langer dan drie maanden buiten gebruik te laten of leeg te laten staan. Wanneer er in verband met specifieke redenen toch sprake zal zijn van langdurige leegstand, dan dienen de eigenaren dit schriftelijk te melden bij het bestuur.

VERKOOP

Art 32.

Als een eigenaar zijn/haar appartement en/of berging heeft verkocht moet hij/zij het bestuur voor de datum van overdracht hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

- a) Hierbij zal het bestuur er zorg voor dragen dat de nieuwe eigenaar op de hoogte gesteld wordt van alle reglementen en andere belangrijke afspraken.
- b) Daarbij moet de nieuwe eigenaar, voordat hij/zij hiervan gebruik gaat maken, een verklaring ondertekenen dat hij/zij alle regels naleeft die in dit huishoudelijke reglement en de bovenliggende splitsings- en modelreglementen staan.

VERHUUR

Art 33.

Als de eigenaar of onderverhuurder zijn/haar appartement en/of berging gaat verhuren of een nieuwe huurder hiervoor heeft:

- a) Moet hij/zij dit voordat de huurder de woning of berging betreft het bestuur hiervan op de hoogte stellen. Het bestuur heeft de plicht ongewenste bewoning te voorkomen.
- b) Daarbij moet de (nieuwe) huurder, voordat hij/zij hiervan gebruik gaat maken, een verklaring in tweevoud ondertekenen dat hij/zij alle regels naleeft die in de reglementen staan.

BETALINGEN

Art 34.

Het voorschot voor servicekosten en energiekosten, dat is vastgesteld op de Vergadering van Eigenaren, moet vooraf worden betaald op de eerste dag van de maand. De betalingen worden gedaan per automatische incasso. Uitzondering kan alleen worden gemaakt indien de eigenaar een bedrijf of instelling is. Hiervoor is een schriftelijke toestemming nodig van het bestuur.

Art 35.

Er kan worden overeengekomen dat een huurder rechtstreeks deze kosten betaald. Het volgende geldt daarvoor:

- Dit moet wel schriftelijk worden gedaan, waarbij dit door zowel de huurder als de eigenaar wordt ondertekend.
- Mocht de huurder in gebreke blijven dan zal de eigenaar altijd aansprakelijk zijn voor schulden die hierbij zijn ontstaan.

Paraaf voorzitter

Paraaf bestuurslid

INCASSOPEROCEDURE

Art 36.

Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen de volgende stappen worden genomen:

- Wanneer de bijdrage niet op de eerste dag van de maand betaald is, wordt door de bestuurder na 14 dagen een betalingsherinnering gestuurd. Deze dient dan onmiddellijk te worden betaald.
- Is na 7 dagen nog geen betaling ontvangen, dan wordt door de bestuurder per dezelfde datum een betalingsaanmaning gestuurd, waarbij tevens de aanmaningskosten worden doorgerekend. Deze dient dan onmiddellijk te worden betaald.
- Als er dan na 5 dagen geen betaling is ontvangen wordt een tweede een laatste aanmaning gestuurd, dit inclusief een boeterente van de huidige rentestand plus 2 procent, met een minimum van € 50,- en de gemaakte aanmaningskosten.
- Wanneer ook na de tweede aanmaning binnen 14 dagen geen betaling is gevolgd, zal de bestuurder een incassobureau in schakelen.
- Alle kosten, dus ook alle juridische en incassokosten, die door de bestuurder worden gemaakt zullen doorberekend worden aan de desbetreffende eigenaar.

SLOTBEPALING

Art 37.

In alle gevallen waarin het Modelreglement van Splitsing, de Akte van (onder)Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.

Art 39.

Het bestuur zorgt ervoor dat iedere eigenaar een exemplaar van dit huishoudelijk reglement krijgt en tekent voor ontvangst. Bij eventuele verhuur zorgt de eigenaar/verhuurder dat de huurder deze in tweevoud krijgt en tekent voor ontvangst. Waarna een van de getekende exemplaren bij bestuur moet worden ingeleverd, zodat bestuur op de hoogte is van bekendheid reglement bij huurders.

Vastgesteld op 11 november 2012:

Voorzitter Bestuur

Bestuurslid

Dhr. C.E. Ros

mw. M. Wegman

Paraaf voorzitter

Paraaf bestuurslid

Bijlage

45167_Verkrijgingstitel (geanonimiseerd).pdf

Kantoor:	Groningen 024 10115/107	De bewaarder van het kadaster	
	06-11-2003 09:00	<i>W. R. ...</i>	met 12 vervolgbladen
	Koogh G. van der / Tyms 61202		
Aantekeningen:	 #20031106003235#		
	12 volgbleden		Kadaster
AKTE TOT LEVERING 51202			
Op vijf november tweeduizend drie verschenen voor mij, mevrouw mr. ERICA VAN NIMWEGEN-DIJKSTRA, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. GIJSBRECHT VAN DER KOOGH, notaris gevestigd te OBDAM:			
1.			
2.			
hierna te noemen: "koper".			
DEFINITIES			
In deze akte wordt verstaan onder:			
- "het verkochte": de hierna te omschrijven appartementsrechten; - "het gebouw": het hierna te omschrijven gebouw met (onder)grond en verdere aanhorigheden; - "de gebruikseenheid": de privé-ruimten op het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft; - "de (hoofd)vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van eigenaars"			

Honnetaken 4

Groningen. Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10115

Aantekeningen:

gebouw (bedrijfsruimten/flatwoningen) Hoofdstraat 40 tot en met 76 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)", gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), kantoorhoudende te "

, welke vereniging is opgericht bij na te melden akte van (hoofd)splitting in appartementsrechten.
- "**de (onder)vereniging**": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoningen gebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)", gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), kantoorhoudende te

welke vereniging is opgericht bij na te melden akte van (onder)splitting in appartementsrechten.

De verschenen personen verklaarden:

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die heeft gekocht en in eigendom aanvaardt het navolgende registergoed:

1. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **flatwoning** op de **tweede** verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, **Hoofdstraat 60 D**, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 25**, omvattende het vijftienzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500^o) onverdeeld aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen, hetwelk recht geeft op het uitsluitend gebruik van dertig flatwoningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage en dertig bergingen in de kelder en in de tussenetage, plaatselijk bekend Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, 9601 EJ Hoogezand, gemeente Hoogezand-Sappemeer, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, appartementsindex 2, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000^o) onverdeeld aandeel in het gebouw, zijnde:
 - a. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verdere aanhorigheden,
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52, 54, 54A, 56 en 70/76, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
 - en
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E,

Aantekeningen:

2	
1e vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, gemeente Hoogezand-Sappemeer,
ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare;
b. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:

1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare;
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare;
 2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7640, groot twee centiare;
 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand sectie K nummer 7642, groot twee centiare;
2. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een **berging** in de tussenetage, plaatselijke aanduiding nog niet bekend, behorende bij de flatwoningen, Hoofdstraat 58/68, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K, complexaanduiding 7662-A, **appartementsindex 73**, omvattende het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500^e) onverdeeld aandeel in het hiervoor onder 1 omschreven hoofdappartementsrecht flatwoningen, welk hoofdappartementsrecht flatwoningen omvat het hiervoor onder 1 omschreven onverdeeld aandeel in het gebouw.

Het verkochte wordt vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan aan koper geleverd.

Als gevolg van deze verkrijging treedt koper van rechtswege toe tot de vereniging.

KOOPSOM, EIGENAARSLASTEN, SERVICEKOSTEN, KWIJTING

- De koopsom voor het verkochte bedraagt
welk bedrag door koper aan verkoper is voldaan door storting of overmaking op een kwaliteitsrekening van de maatschap Actus Notarissen.
- De lopende termijnen van de eigenaarslasten zijn verrekend.
- In de koopsom zijn terzake het verkochte begrepen eventuele aanspraken van verkoper in de doelreserves van de vereniging.
- Verkoper verleent koper kwijting voor de koopsom van het verkochte en voor de verrekende eigenaarslasten.

KOSTEN, BELASTINGEN

- De kosten van deze akte tot levering, de kadasterkosten alsmede de omzetbelasting over gemelde kosten komen voor rekening van koper.
- De verschuldigde overdrachtsbelasting ten bedrage van
komt voor rekening van koper.

Hunneken 14 versie 1

- 3 -

Groningen. Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

4-1-2004

Aantekeningen:	
	- Over de koopsom is geen omzetbelasting verschuldigd. <u>FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN DE GEBRUIKSEENHEID</u> - De gebruikseenheden worden aanvaard in de staat en toestand, waarin het zich ten tijde van het tot stand komen van de koopovereenkomst bevond. - De gebruikseenheden zal heden de eigenschappen bezitten, welke voor na te melden gebruik nodig zijn. - De gebruikseenheden is geheel ontruimd en wordt heden aan koper afgeleverd. <u>GEBRUIK</u> De gebruikseenheden zal door koper worden gebruikt als woonappartement en berging voor eigen gebruik. Ten aanzien van dit gebruik van de gebruikseenheden heeft verkoper aan koper meegedeeld, dat hem niet bekend is dat bovenbedoeld gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. <u>ONDER- OF OVERMAAT</u> Verschil tussen de feitelijke en de opgegeven grootte van de bij het gebouw behorende grond of in de verdere omschrijving daarvan zal verkoper noch koper enig recht verlenen dan wel leiden tot vernietiging van de koopovereenkomst. <u>OVERDRACHT RECHTEN</u> Alle aanspraken welke verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)-aannemers, installateurs en leveranciers en de vereniging, alsmede de eventuele aanspraken op gemelde reserves, gaan over op koper. Voorzover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten worden bedoelde aanspraken aan koper geleverd en door deze aanvaard. Verkoper heeft de garantiebewijzen, welke met betrekking tot de gebruikseenheden mochten bestaan aan koper overhandigd en zal alles doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden. <u>GARANTIES</u> Verkoper garandeert koper, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende: 1. hem (dan wel de vereniging) zijn tot op de dag van het tot stand komen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, welk nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd; 2. de gebruikseenheden is niet gelegen in een land- of herinrichtingsproject en is niet ter onteigening aangewezen en er is geen sprake van leegstand of vordering in de zin van de Huisvestingswet; 3. er bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing en de gebruikseenheden is vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik;

Aantekeningen:

2e vervolgblad

Aadaster

3. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
4. aan het verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging;
5. de vereniging heeft tot heden geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie en administratie daarvan;
6. de vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de gerechtigden tot de appartementsrechten een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
7. de vereniging kent geen ander reglement dan dat, hetgeen is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten.

MILIEU MONUMENT

Het is verkoper niet bekend dat:

1. een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving met betrekking tot het verkochte bestaat:
 - a. als beschermd monument in de zin van de artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument;
2. de gebruikseenheid, het gebouw dan wel de grond waarop het gebouw is gesticht enige verontreiniging bevat welke ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door kopers of welke heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de gebruikseenheid, het gebouw of bedoelde grond dan wel het nemen van andere maatregelen;
3. in de grond waarop het gebouw is gesticht een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig is;
4. ten aanzien van het verkochte dan wel het gebouw beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag;
5. ten aanzien van het gebouw dan wel de gebruikseenheid asbest is verwerkt.

RISICO-OVERGANG

Het risico van het verkochte is van heden af voor rekening van koper.

Verkoper verklaart dat de vereniging voor verzekering van het gebouw heeft zorggedragen.

INSTANDHOUDING ANDERE AFSPRAKEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen verkoper en koper gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, met dien verstande evenwel dat eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

AANVAARDING AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Honoreketen 1/4 voorblad

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10115

Aanrekeningen:

Koper, als rechthebbende op het verkochte, aanvaardt voor zover nodig nu voor alsdan de afstand van alle hypothecaire rechten met betrekking tot het verkochte, waarvan de hypotheekhouder(s) reeds afstand heeft (hebben) gedaan danwel een toezegging daartoe heeft (hebben) gedaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Uit onderzoek is mij, notaris, gebleken dat de eigendom van het gebouw door de verkoper werd verkregen:

- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op vier juli tweeduizend in deel 7424 nummer 14, van het afschrift van een akte tot levering op drie juli daarvoor voor mr. C.H.W.M. Kunst, notaris gevestigd te Obdam, verleden, welke akte kwijting voor de koopsom bevat en de bepaling dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verkrijging niet van toepassing is bevat;
- en
- door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op twaalf november tweeduizend twee in deel 10034 nummer 109, van het afschrift van een akte van verlening recht van opstal op acht november daarvoor voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, welke akte de bepaling bevat dat het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek op de verlening niet van toepassing is.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De (hoofd)plitsing van het gebouw in (hoofd)appartementenrechten is geschied bij akte op acht november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op twaalf november daarna in deel 10034 nummer 110.

De (onder)plitsing van het hoofdappartementenrecht flatwoningen in (onder)appartementenrechten is geschied bij akte op acht november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op twaalf november daarna in deel 10034 nummer 112.

Bij gemelde akten van hoofd- en ondersplitsing in appartementenrechten zijn de verenigingen opgericht en is een reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d. van het Burgerlijk Wetboek opgenomen door -voorzover daarvan in de akte van splitsing niet is afgeweken dan wel daarop geen aanvulling is gemaakt- verwijzing naar het modelreglement, zoals dit is ontworpen door de Koninklijke Notariële Broederschap en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in gemeld register Hypotheken 4 op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12.

OPSTAL BEPALINGEN

Voor de bepalingen gemeld opstalrecht betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van verlening recht van opstal op acht november tweeduizend

Aantekeningen:

3e vervolgblad	

Kadaster

twee voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:
indien in de (onder)grond leidingen en /of kabels aanwezig zijn dient de opstalhouder deze te gedogen waaronder dient te worden verstaan het dudden van de aanwezigheid alsmede het plegen van onderhoud daaraan dan wel de vernieuwing daarvan.

1. Duur

Het recht van opstal gaat in op heden en is verleend en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het hebben in eigendom in, op of boven de zaak, van de door en voor rekening en risico van de opstalhouder dan wel zijn rechtsvoorgangers in, op of boven de zaak gestichte werken, zijnde: trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree.

2. Retributie

De opstalhouder is geen retributie verschuldigd.

3. Opzegging

Het recht van opstal kan niet worden opgezegd, zulks echter met uitzondering van opzegging door de eigenaar in het geval de opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen dan wel indien de hiervoor bedoelde werken (trapopgang, luifels, (voor)entree en (achter)entree) niet meer aanwezig zijn dan wel niet meer benodigd zijn ten behoeve van bedoeld winkelcentrum.

4. Lasten en herstellingen

Alle lasten en herstellingen de zaak en de werken betreffende worden door de opstalhouder gedragen en verricht.

Indien de opstalhouder enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de eigenaar deze verplichting op kosten van de opstalhouder doen uitvoeren; de eigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling tot zodanige uitvoering jegens de opstalhouder uitdrukkelijk bevoegd; tevens is de eigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de opstalhouder al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de opstalhouder is verricht. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de eigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de opstalhouder, is de opstalhouder verplicht op eerste aanzegging de eigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.

5. Overgang

Het is de opstalhouder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar de bestemming van de zaak en werken te wijzigen; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen. Tevens is het niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar andere werken te stichten; aan een eventuele toestemming kan de eigenaar nadere voorwaarden stellen.

Honnetaken 1/4 versnelt

- 7 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10115

Aantekeningen:

Overdracht en levering van het opstalrecht is uitsluitend en alleen mogelijk tezamen met het hiervoor bedoelde winkelcentrum. Een splitsing in appartementsrechten van de zaak tezamen met bedoeld winkelcentrum en een vervreemding van een alsdan ontstane appartementsrecht is toegestaan.

6. Wegneming

De opstalhouder is, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, bevoegd de hiervoor bedoelde werken die zijn aangebracht weg te nemen.

De opstalhouder heeft na het einde van het recht van opstal geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken.

7. Schade

De opstalhouder is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de zaak, die na vestiging is ontstaan door het gebruik van de zaak door de opstalhouder of door iemand die door de opstalhouder aldair is toegelaten; de opstalhouder vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na vestiging is ontstaan door het gebruik door de opstalhouder van de zaak.

(HOOFD)SPLITSING BEPALINGEN

Voor de bepalingen gemeld reglement betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van hoofdsplitsing op acht november tweeduizend twee voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:

REGLEMENT

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van de vaststelling genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) en vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift mede werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen, met dien verstande dat, als in het navolgende artikelen worden vermeld, daarmee bedoeld worden de artikelen van dat modelreglement.

In afwijking van dan wel ter aanvulling op voormeld modelreglement worden bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Aantekeningen.

4e vervolgblad

Kadaster

met dien verstande dat in afwijking van het vorenstaande het navolgende zal gelden:
De kosten van het buitenschilderwerk en het gevelonderhoud zullen uitsluitend worden gedragen door de eigenaar die het gebruik heeft van de direct achter het betreffende deel van de gevel gelegen prive-gedeelte. De kosten met betrekking tot het onderhoud en vernieuwing/vervanging van de dakbedekking komen ten laste van de direct daaronder gelegen privégedeelten.

Artikel 3

Punt h. (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Deze kosten komen geheel voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht.

Artikel 4

Lid 3 wordt vervangen door:

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

Toegevoegd wordt één lid:

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bevorderen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Toegevoegd wordt één lid:

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Honnetukun 3/4 vervolg

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

100.000

Aantekeningen:

Het in lid 1 aangegeven minimumbedrag van tien gulden (f 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).
In lid 2 wordt de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid", vervangen door: "wordt dat betreffende bedrag van die definitieve bijdrage ten laste van de exploitatierekening over het lopende jaar gebracht."

Artikel 8

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Indien de brandverzekering geïndexeerd is, is overleg met de verzekeraar echter niet nodig.

Toegevoegd wordt een lid 10 luidende:

10. De in lid 1 gemelde, door het bestuur te sluiten, verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, treedt niet in de plaats van een particuliere verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid voor de eigenaar, zijn medegebruikers en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171, 172 en 173 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

wordt vervangen door:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, de geraamten van de gebouwen met de ondergrond en de bijbehorende grond, het ruwe metselwerk, de buitengevels, de daken, de schoorstenen, alsmede de ventilatiekanalen, de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen een gemeenschappelijk- en een privé gedeelte of tussen privé gedeelten, met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, alles voor zover aanwezig;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen met name voor de luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte en voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte en alles voor zover aanwezig;
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend:
 - a. de zich in de buitengevels bevindende ramen, kozijnen en deuren met het bijbehorende hang- en sluitwerk waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de puien van- en de beluifeling van de winkel/bedrijfsruimten op de begane grond, de trappenhuisen, de

Aantekeningen:

Se vervolgblad

Kadaster

- liftinstallaties, alsmede de vloeren en muren welke niet dienen tot scheiding van de onderscheiden privé gedeelten;
deze zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar/gebruiker in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze (direct) dienen;
- b. de leidingen, niet zijnde hoofdleidingen als bedoeld in lid 1. letter b, van dit artikel.
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
4. Alle bepalingen in dit reglement betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden vanaf het moment dat deze installaties worden aangebracht.

Artikel 13

Aan lid 2 van dit artikel worden na het woord "schijnwerpers" ingevoegd de woorden:

schotelantennes, overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen.

In afwijking van het in artikel 13 lid 2 bepaalde de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 is bevoegd tot het aanbrengen en houden van alarminstallaties, uithangborden of lichtbakvoorzieningen van handelsvignet, naams- en/of branche aanduidingen aan de buitengevel van het gebouw zonder dat deze overlast geven aan eigenaren van het appartementsrecht met de index 2. De eventueel benodigde vergunningen dient door de eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

De kosten en risico's van het aanleggen, hebben en (onder)houden van voormelde zaken, alsmede de eventueel verschuldigde precariorechten en andere aan de gemeente te betalen bedragen komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1.

Te dezer zake zal de eigenaar van het appartementsrecht met de index 1 generlei vergoeding aan de vereniging zijn verschuldigd.

Aan lid 3 wordt toegevoegd na het woord "intrekken":
indien niet meer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze bestemming is:

1. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 1:
bedrijfsruimten (winkel/kantoor) met de hierbij behorende voorzieningen, zulks met in acht neming van de gemeentelijke/publiekrechtelijke bepalingen terzake.

Huizenhuizen 3/4 vervolg

- 11 -

Groningen. Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10-10-2023

Aantekeningen:	
	2. voor wat betreft het appartementsrecht met de index 2: - woonruimten en berging behorend bij een woonruimte, bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaars/gebruikers, al dan niet met hun gezinnen; Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd: In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel. In de privé gedeelten met de bestemming woonruimten is het verboden brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan. In de privé gedeelten met de bestemming bedrijfsruimte is – anders dan in het kader van de normale bedrijfsuitoefening met in achtneming van de publiekrechtelijk vereiste veiligheidsvoorschriften – de opslag van brandgevaarlijke, ontplofbare, dan wel verontreinigde stoffen niet geoorloofd. Toegevoegd worden twee leden: 8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. 9. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons. Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende appartementen niet meer optimaal is. Artikel 18 Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd: alsmede de bijbehorende individuele verwarming- en warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan. Aan lid 4 wordt toegevoegd: Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoefte de handeling wordt verricht. Artikel 22 Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2. Artikel 27 Het vierde lid vervalt. Toegevoegd wordt één lid: De vereniging is niet bevoegd aan de eigenaar van het appartementsrecht met de index A 1 met betrekking tot de uitoefening van een beroep of bedrijf

Aantekeningen:

de vervolgblad

Kadaster

beperkende bepalingen op te leggen, onverminderd de verplichting van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van laatstbedoeld appartementsrecht tot nakoming van de van toepassing zijnde bepalingen van publiekrecht.

Artikel 28

In plaats van de verwijzing naar artikel 38 "zesde lid" dient gelezen te worden een verwijzing naar het "zevende lid" van even genoemd artikel. Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk.

Toegevoegd wordt een negende lid, luidende:

9. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s).

Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

2. De vereniging is genaamd:
"Vereniging van eigenaars gebouw (bedrijfsruimten/flatwoningen) Hoofdstraat 40 tot en met 76 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)".
De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden.

Toegevoegd wordt lid 4, luidende:

4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen dan wel ander registergoed in eigendom verkrijgen ten behoeve van alle en/of van een gedeelte van de eigenaars en deze registergoederen hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). Indien te eniger tijd het/de betreffende privé-gedeelte(n) niet meer door de vereniging gebruikt wordt, dan wel het andere registergoed niet meer door één dan wel meerdere eigenaars gebruikt wordt, kan tot vervreemding van dat appartementsrecht en/of van het andere registergoed, dan wel tot ingebruikgeving van bedoelde goederen aan (een) derde(n) worden overgegaan.

Artikel 32

Lid 4 wordt vervangen door:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan volgens criteria die overeenkomen met die van de thans niet meer van kracht zijnde Beleggingswet.

Toegevoegd wordt een zesde lid, luidende:

6. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Huidschillem 3/4 versie

- 13 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10-11-2003

Aantekeningen:	
	door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd. Artikel 33 <i>Lid 1 wordt vervangen door:</i> 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Hoogezand-Sappemeer op een door het bestuur vast te stellen plaats. <i>In lid 3 worden de woorden achter de komma vervangen door:</i> alsmede indien één der eigenaars zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. <i>Aan lid 8 wordt toegevoegd:</i> Indien een appartementsrecht is ondergesplitst zal de oproeping ter vergadering plaats vinden met een termijn van tenminste één en twintig (21) dagen. Artikel 34 <i>Lid 2 wordt vervangen door:</i> 2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2). Elke eigenaar brengt één (1) stem uit. Artikel 37 De eerste zin van lid 5 wordt gelezen als volgt: In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden opgenomen. Artikel 37 a Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a. luidende: Een voorstel hetwelk is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige, aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter te Groningen, op eerste verzoek van één der eigenaars, indien voormelde aanwijzing niet heeft plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering, beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap casu quo de vereniging is. De op vorenbedoelde beslissingen van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de beide eigenaars, elk voor de helft. De begrote kosten die terzake van vorenbedoelde beslissingen verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan. Artikel 38 <i>Lid 1 wordt vervangen:</i> 1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede

Aantekeningen:		
		7e vervolgblad
Kadaster		
	verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in het modelreglement dan wel in deze akte, voor rekening komen van één eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars van dat appartementsrecht. Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de eigenaar respectievelijk de desbetreffende groep van ondereigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. De leden 5, 6 en 7 komen te vervallen evenals alle verwijzingen elders naar die leden. Artikel 44 Lid 2 vervalt. Artikel 46 Na artikel 45 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 46, luidende: Indien op verzoek van één of meerdere eigenaars van een privégedeelte door/met medewerking van de vergadering van de vereniging van eigenaars tot ondersplitsing of tot samenvoeging wordt besloten zal in de daartoe te verlijden notariële akte van splitsing uitdrukkelijk moeten worden opgenomen, dat iedere bij die splitsing betrokken eigenaar zich aan het bepaalde in deze akte van splitsing met het daarbij toepasselijk verklaarde model-reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal onderwerpen. De door de bedoelde akte van splitsing ontstane nieuwe aandelen in de gemeenschap en nieuw op te richten vereniging van ondereigenaars met de tussen die ondereigenaars van kracht zijnde reglementen zullen ondergeschikt zijn aan de bij de onderhavige akte vastgestelde statuten en reglementen. Vergaderingen van ondereigenaars zullen gehouden moeten worden vóór de vergadering van eigenaars van de bij de onderhavige akte opgerichte vereniging van eigenaars, hierna genoemd hoofdvergadering. Dit zal met name van toepassing zijn voor vergaderingen, waarin onderwerpen worden behandeld, welke in de hoofdvergadering behandeld zullen worden en met betrekking tot de wijze waarop door de vergadering van ondereigenaars over die onderwerpen haar stemrecht zal worden uitgebracht in die hoofdvergadering. Artikel 47 Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 46 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 47, luidende:	

Huizenstukken 3/4 versloot

= 45 =

Groningen. Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

10-2013

Aantekeningen:	
	<i>Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.</i> Artikel 48 <i>Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 47 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 48, luidende:</i> <i>1. Het eerste bestuur zal worden benoemd tijdens de eerste vergadering.</i> <i>2. Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarop het eerste appartementsrecht wordt overgedragen en geleverd en eindigt op eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.</i> Annex 1 <i>Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.</i> (ONDER)SPLITSING BEPALINGEN <i>Voor de bepalingen gemeld reglement betreffende wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van ondersplitsing op acht november tweeduizend twee voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman verleden, in welke akte het navolgende voorkomt:</i> REGLEMENT <i>Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 - als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van de vaststelling genaamd: Koninklijke Notariële Broederschap) en vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift mede werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Groningen op tien januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 4763 nummer 12, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel te vormen, met dien verstande dat, als in het navolgende artikelen worden vermeld, daarmee bedoeld worden de artikelen van dat modelreglement.</i> <i>In afwijking van dan wel ter aanvulling op voormeld modelreglement worden bij deze de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:</i> Artikel 1 <i>Voor wat betreft het bepaalde in lid c. wordt in plaats van appartementsrecht gelezen "(onder)appartementsrecht", terwijl in de punten h en i in plaats van eigenaars wordt gelezen "(onder)eigenaars".</i> <i>Voorts wordt het laatste punt vervangen door een nieuw punt, luidende:</i> <i>k. "hoofdsplitsing"; de splitsing in appartementsrechten waarbij het in deze (onder)splitsing betrokken appartementsrecht is ontstaan.</i> Artikel 2 <i>Lid 1 wordt gewijzigd als volgt:</i>

Aantekeningen:

8c vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht gerechtigd in de gemeenschap voor de breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

De kosten verbonden aan onderhoud, reparatie, vernieuwing en schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het gebouw, komen - in afwijking van het vorenstaande - voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 76 voor ieder van hen naar rato van hun breukdeel zoals vermeld in de omschrijving van het desbetreffende appartementsrecht.

Artikel 3

Aan dit artikel wordt een nieuw lid toegevoegd:

- k. de bijdragen verschuldigd krachtens de hoofdsplitsing, voor welke bijdragen alle eigenaars van de (onder-)appartementsrechten tezamen aansprakelijk zijn, ieder van hen voor dat gedeelte dat gelijk is aan het breukdeel dat hun (onverdeeld) aandeel in het hoofdappartementsrecht flatwoningen aangeeft, voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

Artikel 4

Lid 3 wordt vervangen door:

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

Artikel 5

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.

Toegevoegd wordt één lid:

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

Artikel 6

Het in lid 1 aangegeven minimumbedrag van tien gulden (f 10,00) wordt vervangen door het bedrag van vijftig euro (€ 50,00).
In lid 2 wordt de zinsnede "wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid", vervangen door: "wordt dat betreffende bedrag van die definitieve bijdrage ten laste van de exploitatierekening over het lopende jaar gebracht."

Honoretken 3/4 versneld

- 17 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

13-1

Aantekeningen:

Artikel 8

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

*Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.
In lid 5 wordt in plaats van "splitsing in appartementsrechten" gelezen "splitsing in (onder)appartementsrechten".*

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Indien de brandverzekering geïndexeerd is, is overleg met de verzekeraar echter niet nodig.

Toegevoegd wordt een lid 10 luidende:

10. De in lid 1 gemelde, door het bestuur te sluiten, verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, treedt niet in de plaats van een particuliere verzekering voor schade in verband met de wettelijke aansprakelijkheid voor de eigenaar, zijn medegebruikers en in het algemeen voor personen waarvoor hij volgens het bepaalde in de artikelen 6:164, 165, 169, 171, 172 en 173 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is.

Artikel 9

*In lid 1 sub a. wordt na het woord trappenhuizen toegevoegd:
bordessen, lifthallen, de liftmachinekamers, entreehal met postkasten*

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Het vorenstaande geldt uitsluitend voor gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die niet vallen onder zodanige gedeelten en zaken krachtens de hoofd-splitsing.

Toegevoegd wordt één lid:

3. Alle bepalingen in dit reglement betrekking hebbende op installaties, die ten tijde van de splitsing niet in het gebouw aanwezig zijn, zullen gelden vanaf het moment dat deze installaties worden aangebracht.

Artikel 13

Aan lid 2 van dit artikel worden na het woord "schijnwerpers"

*ingevoegd de woorden:
schotelantennes, overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen.*

Aan lid 3 wordt toegevoegd na het woord "intrekken":

indien niet meer aan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

*Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
Deze is voor de (onder-)appartementsrechten met de indices A-17 tot en met A-46 woonruimte en voor het (onder-)appartementsrecht met de index A-47 tot en met A-76 berging.*

Aantekeningen:			
		9e vervolgblad	
Kadaster			
<i>Aan lid 4 wordt voorts toegevoegd:</i> <i>Bestemming en gebruik als hiervoor bedoeld mogen niet afwijken van het bepaalde in de hoofdsplitsing.</i> <i>Het is verboden in de privé-gedeelten enige vorm van handel, nering of bedrijf uit te oefenen, noch een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel.</i> <i>In de privé ruimten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen."</i> <i>Lid 5 wordt vervangen door:</i> 5. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht, dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en de vloer voldoet aan de "NEN-norm 5079" en aan de "NPR-norm 5071". Deze normen staan respectievelijk voor het dempen van het aantal decibels en het doorgeven van geluid. <i>Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.</i> <i>Toegevoegd worden twee leden:</i> 8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. 9. De balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons. <i>Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende appartementen niet meer optimaal is.</i> Artikel 17 a <i>Tussen de artikelen 17 en 18 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 17a, luidende:</i> <i>Samenvoeging van privégedeelten en na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen ervan:</i>			

Huurrechten 3/4 versnol

- 19 -

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

Page 6

Aantekeningen:

- a. Voorzover twee aan elkaar grenzende privégedeelten aan dezelfde eigenaar toebehoren, heeft deze eigenaar de bevoegdheid om de beide betreffende privégedeelten met elkaar te verbinden en later zodanig her in te richten casu quo te verbouwen dat wederom twee of meer privégedeelten ontstaan.
- b. De hiervoor onder a. bedoelde handelingen worden begrepen onder afwijkend gebruik als bedoeld in de derde zin van artikel 17 vierde lid, derhalve is toestemming vereist als in dat lid bedoeld.
- c. Indien bedoelde twee of meer samengevoegde appartementsrechten niet meer aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren rust op de eigenaars van beide privégedeelten de gezamenlijke verplichting om de beide privégedeelten onderling af te scheiden en om elk privégedeelte als zelfstandig geheel in te richten overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit.
- d. Eventuele schade aan de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, welke het gevolg is van de bedoelde verbinding en latere opheffing door herinrichting of verbouwing ervan, komt voor rekening van de betreffende eigenaar(s).
- e. Voormelde samenvoeging van privé-gedeelten en het na samenvoeging weer herinrichten of verbouwen is slechts toegestaan indien geen gevaar voor de constructie van het gebouw bestaat.

Artikel 18

Aan lid 4 wordt toegevoegd:

Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoeve de handeling wordt verricht.

Artikel 19

Hieraan wordt toegevoegd:

Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde bij de hoofdsplitsing.

Artikel 22

Dit artikel vervalt, behoudens het bepaalde in lid 2.

Artikel 27

Het laatste lid wordt vervangen door:

8. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 27 achtste lid van de hoofdsplitsing.

Artikel 28

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

Een vervreemding van een appartementsrecht met de bestemming berging kan uitsluitend en alleen worden overgedragen tezamen en in samenhang met een appartementsrecht met de bestemming woning.

In lid 3 wordt gewijzigd:

In plaats van de verwijzing naar artikel 38 "zesde lid" dient gelezen te worden een verwijzing naar het "zevende lid" van even genoemd artikel.

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

Aantekeningen:	10e vervolgblad
	Kadaster Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een vervreemding betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken en ter zake een vereniging van eigenaars bestaat; in dat geval is de betreffende vereniging van eigenaars aansprakelijk. Toegevoegd wordt een negende lid, luidende: 9. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). Artikel 29 Het laatste lid wordt vervangen door: 5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 29 vijfde lid van de hoofdsplitsing. Artikel 30 Dit artikel wordt vervangen door: 1. De vereniging is genaamd: “Vereniging van eigenaars van de (onder)appartementsrechten flatwoningen gebouw Hoofdstraat 58 tot en met 68 (even) te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer)”. De vereniging is gevestigd te Hoogezand (gemeente Hoogezand-Sappemeer), doch kan elders kantoor houden. 2. Lid van de vereniging van eigenaars is een ieder die, in de gemeenschap als hiervoor omschreven, een (onder-)appartementsrecht in eigendom heeft. 3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de hiervoor bedoelde en omschreven (onder)appartementsrechten. 4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 38 negende lid laatste zin. Artikel 32 Lid 4 wordt vervangen door: 4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan volgens criteria die overeenkomen met die van de thans niet meer van kracht zijnde Beleggingswet. Toegevoegd wordt een zesde lid, luidende: 6. Voor de bekostiging van het periodiek onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken van het gebouw en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten zullen bestemmingsreserves worden gevormd. Artikel 33 Lid 1 wordt vervangen door: 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Hoogezand-Sappemeer op een door het bestuur vast te stellen plaats.

Honoreketen 1/4 versie

- 24 -

Aantekeningen:

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.

Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt driehonderd dertig. De eigenaars van de appartementsrechten met de indices 17 tot en met 46 brengen ieder tien stemmen uit, de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 47 tot en met 76 brengen ieder één (1) stem uit.

Lid 3 vervalt.

Artikel 38

Hieraan wordt een lid toegevoegd:

10. Indien een vergadering (mede) wordt gehouden op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin (vergadering voorafgaande aan een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing) wordt elk agendapunt van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij naar voren komende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van drie/vierde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

Artikel 39

Toegevoegd wordt een lid 3 luidende:

3. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.

Artikel 41

Aan lid 3 wordt toegevoegd:

Indien de administratie van de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing gevoerd zal worden door een externe derde en niet door één van de eigenaars zal de aanwijzing van de administratief beheerder en de termijn waarvoor de administratie zal geschieden bij schriftelijke overeenkomst dienen te worden vastgesteld. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering van ondereigenaars te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring door de vergadering. Indien een externe derde de administratie voert van de vereniging van eigenaars van de hoofdsplitsing zal deze dit eveneens doen voor de vereniging van eigenaars van de ondersplitsing.

Artikel 44

Het eerste lid wordt vervangen door:

Aantekeningen:			
		1 te vervolgblad	
Kadaster			
1. <i>Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen. Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:</i> a. <i>het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;</i> b. <i>het gebruik van de privé gedeelten;</i> c. <i>de orde van de vergadering;</i> d. <i>de instructie aan het bestuur;</i> e. <i>al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;</i> <i>alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.</i> <i>Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van ondersplitsing of het reglement van de hoofdsplitsing of besluiten op grond van de hoofdsplitsing, worden voor niet-geschreven gehouden.</i> <i>De regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.</i> Artikel 45 <i>Hieraan wordt toegevoegd:</i> <i>dan wel anders is bepaald bij de hoofdsplitsing.</i> <i>In geval van strijdigheid van de akte met de akte van hoofdsplitsing zal de laatste prevaleren. De eigenaren van de door deze ondersplitsing ontsane appartementsrechten zijn gehouden tot nakoming van - en zijn onderworpen aan - hetgeen is bepaald in het reglement van splitsing als is vastgesteld bij de hiervoor gemelde akte houdende (hoofd)splitsing in twee appartementsrechten, heden verleden.</i> Artikel 46 <i>Het stemrecht in de vergadering van eigenaars der hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de voorzitter van de vergadering van eigenaars der ondersplitsing dan wel diens gemachtigde.</i> Artikel 47 <i>Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 46 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 47, luidende:</i> <i>Alle verwijzingen naar gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken zullen slechts van toepassing zijn voor zover die aanwezig zijn.</i> Artikel 48 <i>Na het hiervoor nieuw ingevoegde artikel 47 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 48, luidende:</i> 1. <i>Het eerste bestuur zal worden benoemd tijdens de eerste vergadering.</i> 2. <i>Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die waarop het eerste appartementsrecht wordt overgedragen en</i>			

Huizenboek 3/4 versie 1

-23-

Groningen, Onroerende Zaken Hyp4 : 10115/107 06-11-2003 09:00

114

Aantekeningen:

geleverd en eindigt op eenendertig december van het betreffende kalenderjaar.

Annex I

Het bepaalde in deze annex is niet van toepassing.

EIGENDOMSPAPIEREN

De op het verkochte betrekking hebbende bewijzen van eigendom en eventuele overige titelbewijzen worden, voor zover verkoper deze in bezit heeft, aan koper afgegeven.

AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor aangehaalde bijzondere lasten en beperkingen en die welke voortvloeien uit gemelde akten van splitsing.

Koper heeft een exemplaar van gemeld modelreglement ontvangen en is met de inhoud daarvan bekend en houdt het ervoor alsof die bepalingen geheel in deze akte zijn opgenomen en daarmee een onverbrekkelijk geheel uitmaken.

Voor zover nodig legt verkoper de hiervoor bedoelde bijzondere lasten en beperkingen nadrukkelijk aan koper op, die zich tot getrouwe nakoming daarvan verbindt, ook jegens de vereniging, welke verbintenis verkoper, thans vrijwillig waarnemende de belangen van bedoelde rechthebbende(n) voor en namens die rechthebbende(n) aanvaardt.

VOLMACHI

Van gemelde volmacht sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is gehecht aan een akte tot levering, de dato vier april tweeduizend drie, voor mr G. van der Koogh, notaris gevestigd te Obdam, verleden.

Van gemelde volmacht sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte wordt gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering van deze akte tot levering en van de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Waarvan akte, in minuut opgemaakt is verleden te Obdam op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. De identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur zesenvieftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45167.pdf

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **Hoofdstraat 60 D te 9601 EJ Hoogezand**
Veilingdatum : **18 februari 2021**
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD
Drachten
Opdrachtgever : een hypotheekhouder

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Ontruiming
 - Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 5 Belastingen en kosten
 - Artikel 6 Wijze van bieden en veilen
 - Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen
 - Artikel 8 Bieden voor een ander
 - Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen
 - Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
 - Artikel 11 Aflevering
 - Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper
 - Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper
 - Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper
 - Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

Artikel 16	Toerekening van betalingen door de Koper
Artikel 17	Onderzoeksplicht van de Koper
Artikel 18	Errata AVVE 2017
Artikel 19	Kernbedingen
Artikel 20	Volmachtverlening door de Bieder
Artikel 21	Energielabel
Artikel 22	Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie
Artikel 23	Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

◆ **Akte:**

dit notarieel proces-verbaal;

◆ **Artikel:**

een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;

◆ **AVVE 2017:**

de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;

◆ **Betaaldatum:**

de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;

- ◆ **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
- ◆ **Bijzondere Vellingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- ◆ **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" zoals vermeld op de Website;
- ◆ **Hypotheekakte:**
de op zestien januari tweeduizend zes voor mr. A. Elzinga, notaris te Hoogezand-Sappemeer, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- ◆ **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Groningen) op zeventien januari tweeduizend zes in het register Hypotheken 3 deel 8503 nummer 113 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- ◆ **Internetbieder:**
degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;
- ◆ **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- ◆ **Notaris:**
mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of

(iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;

◆ **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het sub (i). bedoelde registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

◆ **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

◆ **Registratienotarissen:**

een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;

◆ **Schuldenaar:**

de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;

◆ **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

◆ **Verkoper:**

in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan het Hypotheekrecht is gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden of is uitgebracht;

◆ **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 524a en 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op **18 februari 2021, vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.**

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 12 januari 2021 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVE 2017; en
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVE 2017 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl, zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

- I. het (onder)appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K complexaanduiding 7662-A appartementsindex 25**:
 - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een flatwoning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 60 D; en
 - b. dat uitmaakt het vijfenzeventig/tweeduizend vijfhonderdste (75/2.500e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht flatwoningen, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K complexaanduiding 7662-A appartementsindex 2, dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van dertig flatwoningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zesde etage en dertig bergingen in de kelder en in de tussenetage, plaatselijk bekend Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E, 9601 EJ Hoogezand, omvattende het tweeduizend vijfhonderd/vijfduizendste (2.500/5.000e) onverdeeld aandeel in het gebouw, zijnde:
 - i. het winkelcentrum met flatwoningen, onder- en bijbehorende grond en verder aanhorigheden,
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 40, 42, 44, 46, 48/50, 52 54, 54A, 56 en 70/76, en
 - thans plaatselijk bekend 9601 EJ Hoogezand, Hoofdstraat 58 A tot en met E, 60 A tot en met E, 62 A tot en met E, 64 A tot en met E, 66 A tot en met E en 68 A tot en met E,ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K nummer 7509, groot vierentwintig are drieënnegentig centiare (24 a 93 ca);
 - ii. het recht van opstal voor onbepaalde tijd op:
 1. de ONDERGROND van de trapopgang en de GROND met de zich daarboven bevindende luifel, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K nummers:
 - 7638, groot vijf centiare (5 ca);
 - 7639, groot een are zevenenzestig centiare (1 a 67 ca);

2. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K nummer 7640, groot twee centiare (2 ca);
 3. de ONDERGROND van de entree, grenzend aan het bedoelde winkelcentrum, kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K nummer 7642, groot twee centiare (2 ca);
 - II. het (onder)appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Hoogezand, sectie K complexaanduiding 7662-A appartementsindex 73**:
 - a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een berging in de tussenetage, plaatselijk niet aangeduid; en
 - b. dat uitmaakt het drie/tweeduizend vijfhonderdste (3/2.500e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder I.b. vermelde gemeenschap.
- De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.2 Het Registergoed betreft een tweetal appartementsrechten, zoals deze zijn ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Groningen) op:
- a. twaalf november tweeduizend twee in het register Hypotheken 4 deel 10034 nummer 110, van een afschrift van een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, op acht november tweeduizend twee verleden voor mr. J.C.A. Salman, notaris te Obdam
 - b. twaalf november tweeduizend twee in het register Hypotheken 4 deel 10034 nummer 112 van een afschrift van een akte van ondersplitsing in appartementsrechten, op acht november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris mr. J.C.A. Salman.
- 1.4 Bij de in Artikel 1.3 vermelde akten is het splitsingsreglement vastgesteld en zijn de betreffende verenigingen van eigenaars opgericht.
- 1.5 De in Artikel 1.3 vermelde splitsingen in appartementsrechten en/of het toepasselijke splitsingsreglement is/zijn niet gewijzigd.
- 1.6 Voor de ingebruikneming van de Onroerende Zaak, althans het betreffende privé gedeelte, is geen toestemming vereist van (een orgaan van) de betreffende vereniging van eigenaars.

- 1.7 Blijkens een verklaring van of namens het bestuur van de betreffende vereniging van eigenaars is ter zake van het Registergoed per elf januari tweeduizend eenentwintig een voorschotbijdrage verschuldigd van éénhonderdeenenzeventig euro (€ 171,00) per maand. Een kopie van de in de vorige volzin bedoelde verklaring wordt als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- 1.8 Blijkens Bijlage 1 bedraagt het aandeel in het saldo van het reserve- en/of onderhoudsfonds van de betreffende vereniging van eigenaars per eenendertig december tweeduizend twintig éénuizend achthonderdvierendertig euro tweeëntachtig cent (€ 1.834,82).
- 1.9 Blijkens Bijlage 1 heeft de Rechthebbende de voor het lopende boekjaar en/of het voorafgaande boekjaar aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen - voor zover die bijdragen (inmiddels opeisbaar zijn geworden - nog niet geheel voldaan.

Het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars per elf januari tweeduizend eenentwintig verschuldigde bedraagt blijkens Bijlage 1 éénuizend driehonderdachtenzestig euro (€ 1.368,00).

Op grond van het bepaalde in artikel 5:122 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en in samenhang met het bepaalde in het toepasselijke reglement van splitsing, is de Koper hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het Registergoed verschuldigde bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars die in het lopende boekjaar en/of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

Het bepaalde in de vorige twee volzinnen laat onverlet dat het door de Rechthebbende aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bedrag ten tijde van de levering van het Registergoed hoger zal zijn dan zoals vermeld in Bijlage 1, terwijl de Koper ook hoofdelijk aansprakelijk is voor het eventuele hogere bedrag.

De Koper vrijwaart zowel de Verkoper als de Notaris voor iedere vorm van aansprakelijkheid die op welke gronden dan ook kan of zal voortvloeien uit de onjuistheid en/of onvolledigheid van de inhoud van Bijlage 1.
- 1.10 Het eventuele door de betreffende vereniging van eigenaars vastgestelde huishoudelijk reglement is of wordt gepubliceerd op de betreffende Website, doch uitsluitend indien en voor zover de Notaris tijdig de beschikking heeft of zal hebben over dat huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans leeg en ontruimd (dit blijkt onder andere uit een taxatie per november tweeduizend twintig).
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3 Ontruiming

In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de Aflevering kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akten van (hoofd- en onder-)splitsing. De Verkoper heeft aan de Notaris

medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed verder niet bekend is met bijzondere lasten en beperkingen en/of publiekrechtelijke belemmeringen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

- 4.2 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.3 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek 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.
- 4.4 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.2 en 4.3:
 1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

- 5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.
Voor rekening van de Koper zijn en komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 AVVE 2017.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.
- 5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.
- 5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.
- 5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, met een voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
 1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de Website worden uitgebracht. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Internetbieder op de door Stichting Openbare Verkoop in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via de Website, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via de Website te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder 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 Internetbieder.
- 6.7 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 ook via de Website biedingen kunnen worden uitgebracht.

- 6.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE 2017 kan de Afmijning door de Internetbieder elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 6.10 Wanneer de Internetbieder tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 6.11 De Internetbieder 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 Internetbieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder 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 Internetbieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.12 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Internetbieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon, mits die Internetbieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.13 De in Artikel 6.12 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan 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 te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.
- 6.14 Indien een Internetbieder niet via de Website, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt, dan kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 én als betaling van een door deze Internetbieder, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon bedoeld in Artikel 6.12, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 6.15 Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE 2017 laatste volzin.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen of te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zults schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.

- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen, in welk geval die ander(en) (mede) heeft (hebben) te gelden als de Koper.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van Gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of

2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen - behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat – in geval van de Onderhandse verkoop - onverlet de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.

- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een

beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.

- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.5;
 2. de Koper vóór of onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper om welke reden dan ook niet bevoegd is om gebruik te maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 5. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of

2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de

dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de

in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
 1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke

- waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarde dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10), alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het

uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop het Registergoed door de Verkoper wordt gegund, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de Akte; en
 2. een afschrift van de notariële akte van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5);
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);

3. de Koopprijs.

- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper geresitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een

onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, 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.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontleen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
 1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
 1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;

3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;

5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en

6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.

20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8; en
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.

20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;

5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan Trip advocaten & notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997914;
 - telefax: 050 - 5997922;
 - e-mail: f.roelink@triplaw.nl.

- ♦ - ♦ - ♦ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.