

Harmelenstraat 16, 2546ED 'S- GRAVENHAGE (46522)



Appartement
het appartementsrecht: tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 3 december 2024
Inzet	dinsdag 3 december 2024 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 3 december 2024 vanaf 13:30
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	de heer mr. W.G.J.P.G. Mooren

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	NietInGebruik



Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend Harmelenstraat 16, 2546 ED 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 3441, appartementsindex 25, uitmakende het vijf/eenhonderdvierde (5/104e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigendom van de grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummers 2718 tot en met 2725, tezamen groot zestien are negenenvijftig centiare (16 a 59 ca), met het op die grond gestichte flatgebouw, plaatselijk gemerkt Harmelenstraat 12 tot en met 58 (even) te 's-Gravenhage;

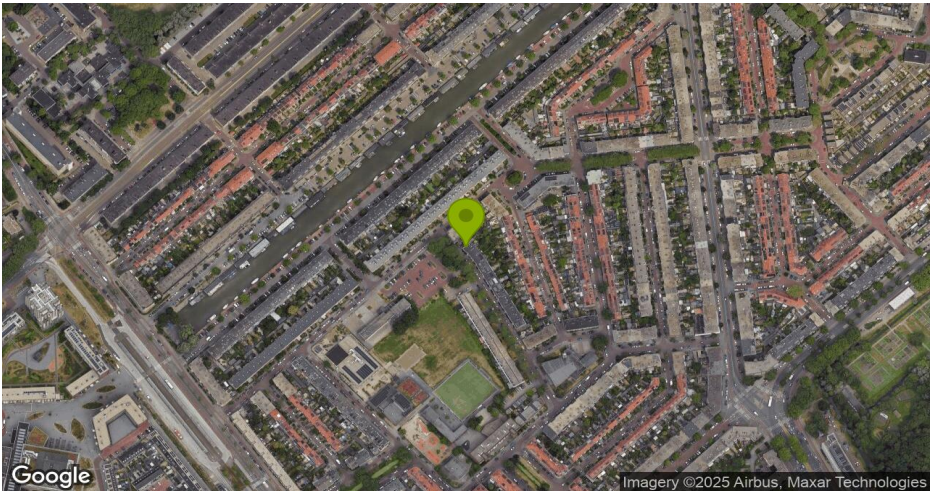
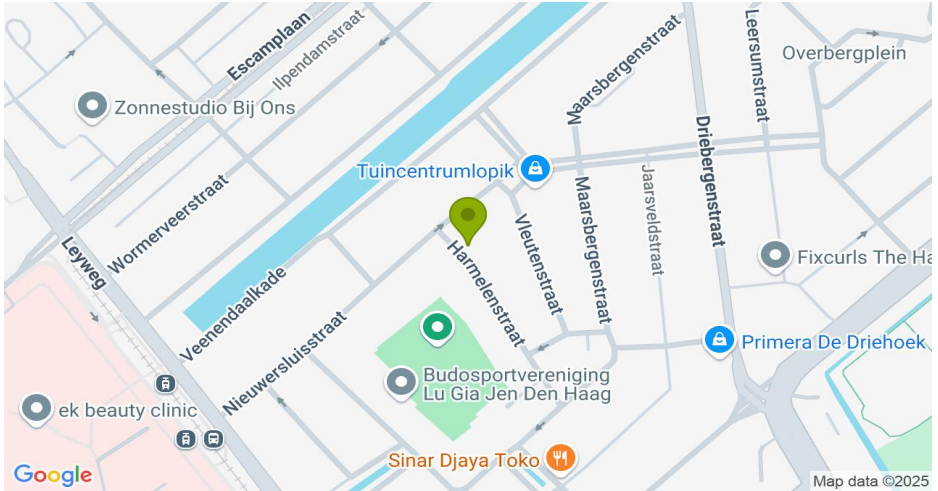


Financieel

Lasten	Onroerendezaakbelasting, € 118,65 jaarlijks Waterschapslasten, € 133,39 jaarlijks Rioolheffing, € 184,75 jaarlijks Servicekosten VVE, € 175,00 maandelijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van executant
Indicatie kosten veiling	€ 4.891,00 (per 29-10-2024 om 10:22 uur) € 4.891,38 exclusief overdrachtsbelasting (per 29-10-2024 om 10:22 uur)

Bijzonderheden

Op 31 juli 2024 bedraagt de omvang van het reservefonds € 114.111,69. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt € 5.486,14.



Bijlage

46452_Splitsing in appartementsrechten I (HYP4_4307_92).pdf

DEELREGISTER RHUSWIJK (Z.H.)		In bewaring genomen - 2 JULI 1974		4307 92 159
Dagregister Deel 475 Nr. 230		met kaart nr 2276 De hypotheek waarde,		met zondet vijf vervolgblad

Aantekeningen:

Heden, de negen en twintigste juni negentienhonderd vier en zevenzig, verschenen voor mij, Mr. Lambertus van Solkema, notaris ter standplaats 's-Gravenhage :

de heer Arend Jacob Cannings, boekhouder, wonende te 's-Gravenhage,

ten deze handelende als gevolmachtigde van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap: B.V. Lakelaarskantoor "Gemako" O.G., die de last verstrekte in haar kwaliteit van secretaris-penningmeester der coöperatieve vereniging: Coöperatieve Flatexploitatievereniging "LEIJENBURG II" O.A., gevestigd te 's-Gravenhage, en als zodanig gemelde coöperatieve vereniging - hierna ook aangeduid met "Leijenburg II" - overeenkomstig artikel 10 harer statuten rechtsgeldig tegenwoordigende ;

ter ene zijde ; en de heer Mr. Jan Jacob Drost, candidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage, ten deze handelende als lasthebber van de leden van "Leijenburg II", te weten :

1. mevrouw Louise Lagdalena Barkmeyer, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 12, weduwe van de heer Willem Timo Johannes Leopold, van dayningen ;
2. mevrouw Marie Elisabeth Schuytewaler, verpleegkundige, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 14, ongehuwd en niet gehuwd geweest ;
3. de heer Pieter-Jan Naaktgeboren, rijksambtenaar, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 16, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Volksje Cornelia de Haas ;
4. mevrouw Willempje Ardon, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, die de last verstrekte in haar hoedanigheid van lasthebster van de heer Dirghen Ardon, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 18, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Jozina de Buck ;
5. mevrouw Elisabeth Sacré, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 20, buiten gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Julius Adolph Braun ;
6. de heer Harm -----, zoon, firmant autobediend, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 22, buiten gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Joyce Grippe-ling ;
7. mevrouw Cornelia Hubertine ten Voorden, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 24, weduwe van de heer F.N. Pöttger ;
8. mevrouw Johanna Adolphine Bernardine Masch, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 26, weduwe van de heer Johan Ernest ----- ten Voorden ;
9. de gezamenlijke erffgenamen van mevrouw W.C.M. van Gink, laatst gewoond hebbende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 28, en overleden te 's-Gravenhage op veertien september

- negentienhonderd twee en zeventig, zijnde :
- a. de heer W.A.F.M. van Genk, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 28 ;
 - b. mevrouw L.C.M.S. van den Heuvel van Genk, wonende te 's-Gravenhage, Uddelstraat 66 ;
 - c. mevrouw J.M.A. van Genk, wonende te 's-Gravenhage, Baambruggestraat 73 ;
 - d. mevrouw M.J.A. Moosenburg-van Genk, wonende te Leidscherdam, Zaagmolenstraat 75 ;
 - e. mevrouw A.H.M. Bijmans-van Genk, wonende te katwijk aan den Rijn, Kanonkelstraat 42, en
 - f. mevrouw E.H.M. Zalmé-van Genk, wonende te 's-Gravenhage, Roggekamp 155 ;
 10. de heer Cornelis Johannes Borsboom, ondernemer, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 30, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Wilhelmina Elisabeth de Bous ;
 11. de heer Eduard de Waal, electricus, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 32, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Abilia Maria da Silva Barbosa ;
 12. mevrouw Joan Elisabeth May, onderwijzeres, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 34, in gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Johannes Carolus Alphonsus van der Hoofd ;
 13. mevrouw Annie Boddington, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 36, in gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Rudolf Eduard Fortier ;
 14. a. de heer Egbert Johannes Cornelis van Rijn, zonder beroep, ongehuwd, en
b. meijuffrouw Rebekka van Rijn, zonder beroep, ongehuwd ;
beiden wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 38 ;
 15. de heer Pieter Blankenspoor, Hoofdfotograaf bij de Provinciale Waterstaat in Zuid-Holland, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 40, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Cornelia Kerkhof ;
 16. de heer Wilhelmus Antonius Matheus Bogers, scheepswerktuigkundige, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 42, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Joyce Marietta de Wilde ;
 17. mevrouw Maria Pieterella van der Welle, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 44, weduwe van de heer Cornelis Teunis Jan van Vliet ;
 18. de heer Albert Geord Sijthoff, wonende te Voorschoten, die de last verstrekte in zijn kwaliteit van directeur van de besloten vennootschap: A. Sijthoff B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, en als zodanig gemelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende ;
 19. de heer Hendrik Lolkema, programmeur, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 48, in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Jacoba Johanna Frankfort ;
 20. meijuffrouw E-melia ---- Johanna ---- Boom, zonder beroep, wonende te 's-Gravenhage, Lobelialaan 25, ongehuwd ;
 21. de heer Hendrik Johannes Vermaas, employé R.T.T., wonende

7. Harmelenstraat 48 aan de heer H.Lolkema, lastgever sub 14 genoemd, en
 8. Harmelenstraat 54 aan mevrouw H.van der Veen-Hoogendijk, lastgeefster sub 22 genoemd ;
 - EERSTE VERDIEPINGEN, plaatselijk generkt :
 9. Harmelenstraat 14 aan mejuffrouw M.L.Schuytemaker, lastgeefster sub 2 genoemd ;
 10. Harmelenstraat 20 aan mevrouw E.Braun-Sacré, lastgeefster sub 5 genoemd ;
 11. Harmelenstraat 26 aan mevrouw J.A.B.ten Voorden-Wasch, lastgeefster sub 8 genoemd ;
 12. Harmelenstraat 32 aan de heer B.de Waal, lastgever sub 1 genoemd ;
 13. Harmelenstraat 38 aan de heer E.J.C.van Nijn en mejuffrouw A.van Nijn, lastgevers sub 14a en b genoemd ;
 14. Harmelenstraat 44 aan mevrouw M.P.van Vliet-van der Welde, lastgeefster sub 17 genoemd ;
 15. Harmelenstraat 50 aan mejuffrouw E.J.Boom, lastgeefster sub 20 genoemd, en
 16. Harmelenstraat 56 aan mevrouw E.M.Th.I.Broeckx-Dunnebacke, lastgeefster sub 23 genoemd ;
 - TWEDE VERDIEPINGEN, plaatselijk generkt :
 17. Harmelenstraat 16 aan de heer P.J.Henkgeborn, lastgever sub 3 genoemd ;
 18. Harmelenstraat 22 aan de heer H.Loor, lastgever sub 6 genoemd ;
 19. Harmelenstraat 28 aan de Erven van Willelme mejuffrouw W.C.M.van Genk, lastgevers sub 9 genoemd ;
 20. Harmelenstraat 34 aan mevrouw J.E.van der Hoofd-van, lastgeefster sub 12 genoemd ;
 21. Harmelenstraat 40 aan de heer R.Blankenspoor, lastgever sub 15 genoemd ;
 22. Harmelenstraat 46 aan de besloten vennootschap: A.Sijthoff B.V., lastgeefster sub 18 genoemd ;
 23. Harmelenstraat 52 aan de heer H.J.Vermaas, lastgever sub 21 genoemd, en
 24. Harmelenstraat 58 aan de besloten vennootschap:Carrosseriefabriek Coenen B.V., lastgeefster sub 24 genoemd ;
- dat gemelde vereniging in haar ledenvergadering van tien april negentienhonderd vier en zeventig (waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht afschrift van het proces-verbaal dier vergadering tien april negentienhonderd vier en zeventig door een plaatsvervanger van mij, notaris, opgemaakt) heeft besloten over te gaan tot liquidatie en tevens tot splitsing van het gebouw met ondergrond in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, teneinde over te kunnen gaan tot overdracht in eigendom der onderscheiden appartementsrechten aan de betrokken leden ;
- dat de comparant ter ene zijde, in zijn gemelde hoedanigheid, bij deze wenst over te gaan tot de splitsing van het aan "Leijenburg II" toekomende recht van eigendom van het gebouw met ondergrond in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875 sub d van voormeld wetboek ;

achtertuint, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 42, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-18, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;

7. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuint, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 48, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-19, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
8. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuint, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 54, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-24, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
9. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 14, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-2, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
10. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 20, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-5, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
11. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 26, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-8, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
12. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 32, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-11, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
13. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 38, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-14, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;

BEWARING: RUSWIJK (Z.H.) 18.8		4307 32 derde vervolgblad 162 1
De Wettelijke bewaarder, (Lagerwett)		
14. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 44, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-17, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 15. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 50, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-20, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 16. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 56, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-23, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 17. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-3, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 18. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 22, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-4, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 19. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 28, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-9, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 20. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 34, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-10, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ; 21. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-15, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;		

Bijlage

46452_Splitsing in appartementsrechten II (HYP4_4307_92).pdf

- mede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
22. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 46, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-16, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
23. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 52, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-21, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
24. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 58, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 3441 A-22, alsmede een/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap ;
- al welke appartementsrechten toebehoren aan "Leijenburg 11". Voorts verklaarde de comparant ter ene zijde, handelend als voormeld, - en zulks met instemming van de comparant ter andere zijde, in zijn gemelde hoedanigheid - namens de door hem vertegenwoordigde coöperatieve vereniging over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten en voorzover hierna niet anders is bepaald, als reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 875e sub d van het Burgerlijk Wetboek, zal gelden het reglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte, twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris Mr. J. Schrijver te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk (Zuid-Holland) op een maats negentienhonderd drie en zeventig in deel 4126 nummer 42 ; wordende, onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement, nog het volgende bepaald :
1. Annex I van gemeld reglement is op de onderhavige splitsing niet van toepassing.
 2. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 29, te weten: "Vereniging van Eigenaars Harmelenstraat 42/58 te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage.
 3. De bestemming aan het privégedeelte gegeven, als bedoeld in artikel 9 lid 2 is die van woning.
 4. Het boekjaar van de vereniging valt samen met het kalenderjaar.
- De voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 18 lid 2, zijn verschuldigd per kwartaal en bij vooruitbetaling op de eerste der maanden januari, april, juli en oktober, voor het eerst op de eerste dag van het kalenderkwartaal volgende op het tijdstip, waarbij de vereniging twee of meer leden

BEWARING: RIJSWIJK (Z.M.)		4307 92 163
De afgevaardigde, (Lagerwolt)		vierde... vervolgblad
telt. Het percentage, bedoeld in artikel 18 lid 2, bestemd tot vorming van het reservefonds, zal worden vastgesteld door de vergadering, evenals de boete, als bedoeld in artikel 27 lid 2. - De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd respectievelijk verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, ieder voor een/vier en twintigste gedeelte. - Het minimum-bedrag, bedoeld in artikel 26 lid 4, wordt vastgesteld op een duizend gulden (1.000,-). - Vergaderingen zullen worden gehouden te 's-Gravenhage. Tenminste vijf eigenaars zijn bevoegd zelfstandig een bijzondere vergadering bijeen te roepen, als bedoeld in artikel 32 lid 2. - Het maximum aantal stemmen wordt vastgesteld op vier en twintig, te weten voor elk appartementsrecht één stem. - De maximum-bedragen, bedoeld in artikel 37 leden 2 en 5, en in artikel 40 leden 4 en 5, worden in alle gevallen vastgesteld op een duizend gulden (1.000,-). - Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 32 lid 5, wordt voor de eerste maal tot voorzitter tevens administrateur benoemd: B.V. makelaarskantoor "Gemako" O.G., gevestigd te 's-Gravenhage. Vervolgens verklaarden de comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, ter uitvoering van voormeld vergaderingsbesluit van tien april negentienhonderd vier en zeventig van voormelde coöperatieve vereniging, dat deze vereniging bij deze toewijst aan de lastgevers van de comparant ter andere zijde, als zijnde de enige leden van de coöperatie in liquidatie, voor welke lastgevers de comparant ter andere zijde verklaarde, ieder voor wat zijn appartementsrecht betreft te aanvaarden : - voor mevrouw L.W. van Meyningen-Barkmeyer, voornoemd, het hiervoor onder 1 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 12 te 's-Gravenhage ; - voor mevrouw E.E. Schuytemaker, voornoemd, het hiervoor onder 9 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 14 te 's-Gravenhage ; - voor de heer F.J. Baaktgeboren, voornoemd, het hiervoor onder 17 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 16 te 's-Gravenhage ; - voor de heer D. Ardon, voornoemd, het hiervoor onder 2 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 18 te 's-Gravenhage ; - voor mevrouw E. Braun-Jacré, voornoemd, het hiervoor onder 10 gemelde appartementsrecht, betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 20 te 's-Gravenhage ; - voor de heer H. Luter, voornoemd, het hiervoor onder 15 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 22 te 's-Gravenhage ; - voor mevrouw C.H. Föttinger-ben Voorden, voornoemd, het hiervoor onder 3 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 24 te 's-Gravenhage ; - voor mevrouw J.A.H. ben Voorden-van der, voornoemd, het hiervoor onder 11 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende		

9. de op de woning Harmelenstraat 26 te 's-Gravenhage ; voor de gezamenlijke erigenamen van mejuffrouw W.C.K. van Gent, voornoemd, het hiervoor onder 19 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 26 te 's-Gravenhage ;
10. voor de heer C.J.Borsboom, voornoemd, het hiervoor onder 4 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 30 te 's-Gravenhage ;
11. voor de heer E.de Waal, voornoemd, het hiervoor onder 12 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 32 te 's-Gravenhage ;
12. voor mevrouw J.E.van der Hoofd-May, voornoemd, het hiervoor onder 20 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 34 te 's-Gravenhage ;
13. voor mevrouw A.Portier-Bodding-Lus, voornoemd, het hiervoor onder 5 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 36 te 's-Gravenhage ;
14. voor de heer E.J.C.van Rijn en mejuffrouw R.van Rijn, voornoemd, het hiervoor onder 13 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 38 te 's-Gravenhage ;
15. voor de heer P.Blankenspoor, voornoemd, het hiervoor onder 21 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 40 te 's-Gravenhage ;
16. voor de heer W.A.M.Bogers, voornoemd, het hiervoor onder 6 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 42 te 's-Gravenhage ;
17. voor mevrouw M.P.van Vliet-van der Welle, voornoemd, het hiervoor onder 14 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 44 te 's-Gravenhage ;
18. voor de besloten vennootschap: A.Sijthoff B.V., voornoemd, het hiervoor onder 22 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 46 te 's-Gravenhage ;
19. voor de heer H.Lolkema, voornoemd, het hiervoor onder 7 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 48 te 's-Gravenhage ;
20. voor mejuffrouw E.J.Boom, voornoemd, het hiervoor onder 15 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 50 te 's-Gravenhage ;
21. voor de heer H.J.Vermass, voornoemd, het hiervoor onder 23 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 52 te 's-Gravenhage ;
22. voor mevrouw H.van der Veen-Hoogendijk, voornoemd, het hiervoor onder 8 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 54 te 's-Gravenhage ;
23. voor mevrouw E.A.Th.I.Broeckx-Dunnebacke, voornoemd, het hiervoor onder 16 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelenstraat 56 te 's-Gravenhage ; en
24. voor de besloten vennootschap: Carrosseriefabriek Coenen B.V., voornoemd, het hiervoor onder 24 gemelde appartementsrecht betrekking hebbende op de woning Harmelen-

BEWARING: RISWIJK (Z.H.)	 (Lagerwett)	1257 92 164 vijfde... vervolgt...
---------------------------------	--	--

straat 58 te 's-Gravenhage ;
 zulks onder de navolgende bepalingen :

- I. De coöperatie levert de verschillende appartementsrechten vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen en belastingen.
- II. Afwijking van de hiervoor opgegeven kadastrale maten van de werkelijke grootte zal tot generlei aktie aanleiding kunnen geven.
- III. Met ingang van een juli negentienhonderd vier en zeventig zullen alle lusten en lasten, als omschreven in artikel 17 van het reglement, voor rekening van de eigenaars zijn.
- IV. Volstaan zal kunnen worden met de levering door de overschrijving van een afschrift of uittreksel dezer akte in de daartoe bestemde openbare registers ; ieder der eigenaars zal zichzelf moeten verschaffen het feitelijk genot van de woning, op het genot waarvan het desbetreffende appartementsrecht recht heeft.
- V. Iedere vrijwaring wegens uitwinning, lasten of verborgen gebreken wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- VI. Partijen doen voorzoveel nodig afstand van haar recht ontbinding dezer overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1502 en 1503 van het Burgerlijk Wetboek.

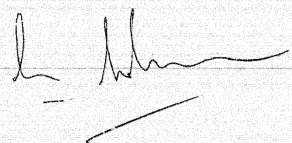
De comparanten verklaarden tenslotte :
 a. dat een afschrift dezer akte zal worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, en
 b. dat alle kosten op deze akte en haar tenuitvoerlegging vallende voor rekening van de eigenaars zijn.
 Voor de uitvoering dezer akte verklaarden partijen domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder dezer minute.
 De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

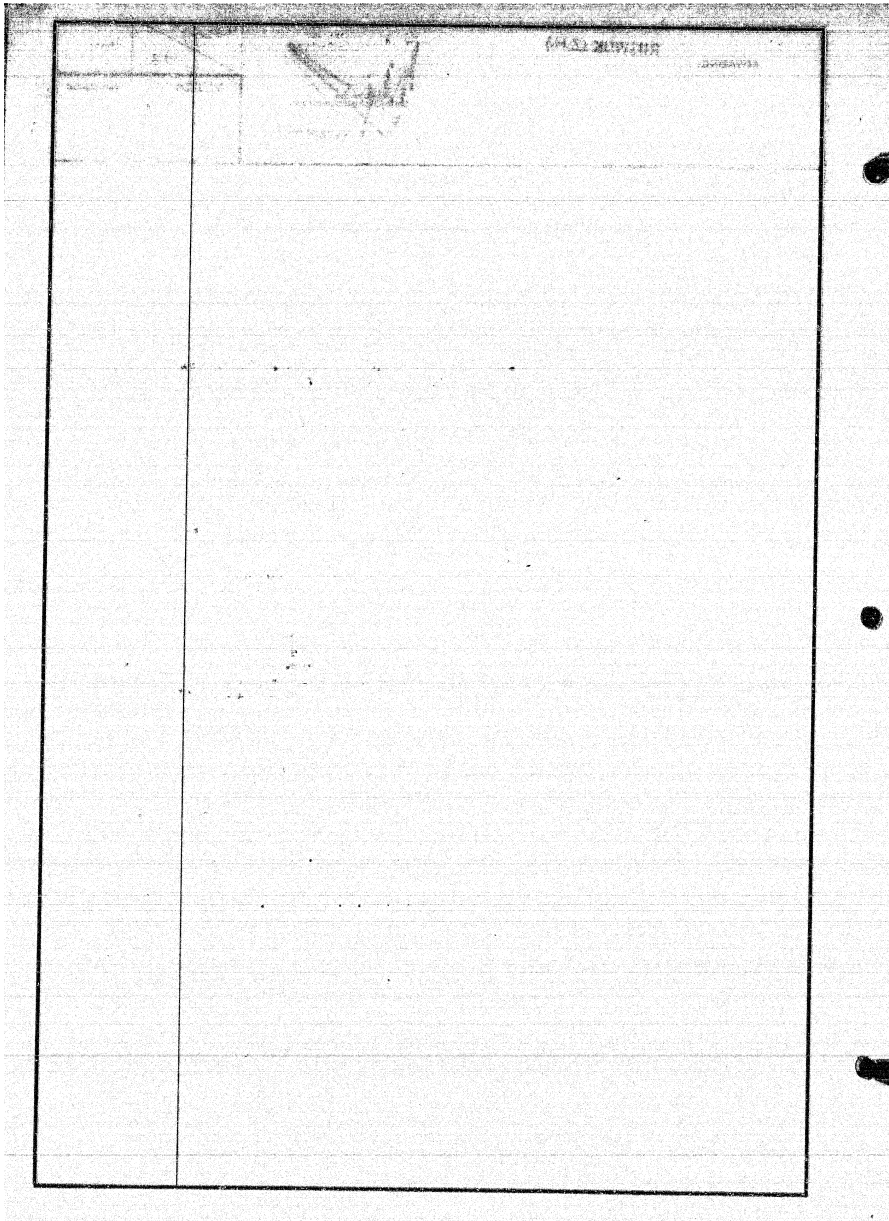
WAARVAN AKTE,

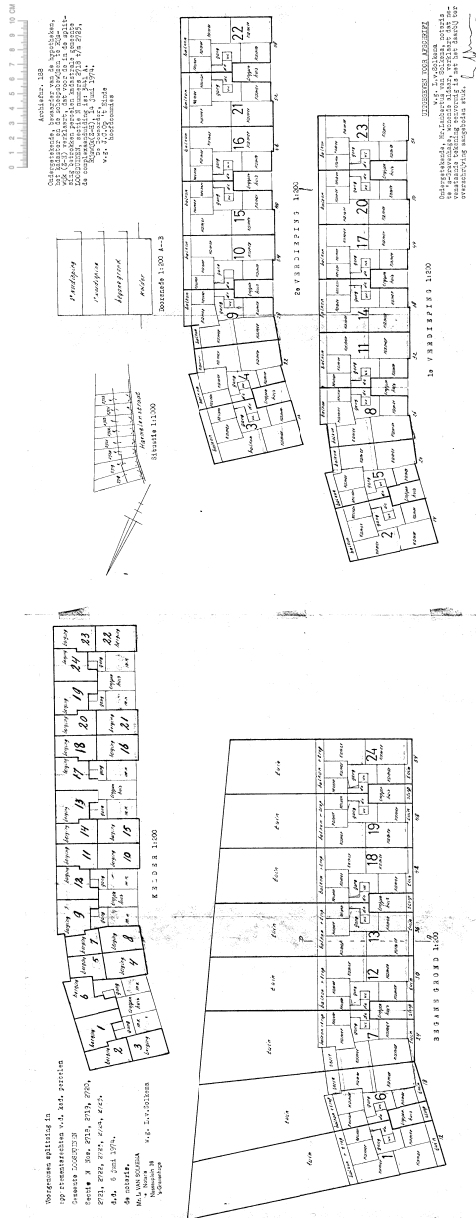
in minuut is verleden te 's-Gravenhage, op de datum in het hoofd dezer vermeld.
 Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en volledige voorlezing van deze akte, is zij door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.
 (Getekend): Canninga; J.J.Drost; L.v.Solkema.

UITGEGEVEN VOOR EERSTE AFSCHRIFT
 w.g. L.v.Solkema.

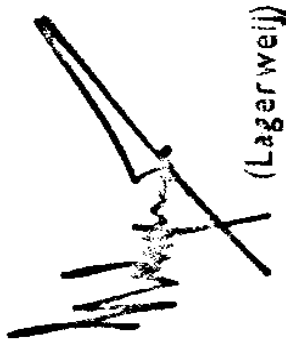
Ondergetekende, Mr Lambertus van Solkema, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, wonende aldaar, verklaart dat het bovenstaande afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.







No. 02276 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Bewaring Rijswijk (Z-H)
Deze kaart behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel 4307 nr. 92
De Bewaarder,


(Lagerweij)

Bijlage

46452_Wijziging splitsing (HYP4_6046_10).pdf

Dagregister boek	Bewaring	Inbewaring genomen	Deelwaarde
651 3534	's-Gravenhage	- 6 APR. 1982	6046 10 23
Aantekeningen: met tek. nr. 1496			

Wggs. spl.
+
0

Heden, de eenendertigste maart negentienhonderd tweeëntachtig, verschenen voor mij, Mr. Jan Jacob Dröst, notaris te 's-Gravenhage, standplaats 's-Gravenhage, administrateur, wonende te 's-Gravenhage, Nieuwversluisstraat 33, ten deze volgens zijn verklaring handelend als lasthebber van: de Heer Jan Johannes Valkenier, makelaar in onroerende goederen, wonende te Hoek van Holland, Scheepweg 78, die deze last verstrekt in zijn hoedanigheid van directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Makelaarskantoor "Gemaak" O.G. welke vennootschap handelt als administrateur van de te 's-Gravenhage gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars Harmelenstraat 12/58 te 's-Gravenhage, en als zodanig de vennootschap als directeur rechtsgeldig vertegenwoordigende, bijkomende van de lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na te zijn voor echt erkend volgens de bepalingen der wet, aan deze akte zal worden gehecht;

2. De heer Mr. Roderik Reinier Schuur, kandidaat-notaris, wonende te 's-Gravenhage, ten deze volgens zijn verklaring handelend als lasthebber van:

1. de heer Peter René van Randwijk, boekhouder, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 12, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Colette Elizabeth Cornelia Maria Bos;
2. de heer Stefanus Antonius Maria Wilmer, onderhouden schilder, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 14, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Maria Martha Antonia Wasserman;
3. de heer Pieter Jan Naaktgeboeren, rijksambtenaar, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 16, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Volkje Cornelia de Haas;
4. mevrouw Willempje Ardon, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 18;
5. mevrouw Elisabeth Sacré, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 20, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Julius Rudolph Braun;
6. mevrouw Dirkje Johanna Hage, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 22, buiten gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Tounis Gerardus Tolensma;
7. mevrouw Cornelia Hubertine ten Voorden, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 24, niet-hertrouwd weduwe van de heer F.N. Pötter;
8. mevrouw Johanna Adolphine Bernardine Wach, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 26, niet-hertrouwd weduwe van de heer J.E. ten Voorden;
9. mevrouw Lambertina Cornelia Maria Susanna van den Heuvel van Gink, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Egdelstraat 66, ten deze handelende;

3. voor zich in privé, en

Bewerping	8-Gravenhage	De bewaarder	6006 10 29
		<i>Pan</i>	vervolgblad

21. de heer John Alexander Weenink, vertegenwoordiger, geboren op acht augustus negentienhonderd zesenvijftig, en mevrouw Wilhelmina Jacoba Maria de Jong, administratief medewerkster, geboren op elf november negentienhonderd achtenvijftig, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 52;

22. de heer Anthonius Theodorus Maria van Royen, hoofdconducateur der Nederlandse Spoorwegen, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 54, buiten gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Carla Martens;

23. mevrouw Eugénie Maria Thérèse Irene Dunnebacker, particuliere, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 56, niet-hertrouwde weduwe van de heer Johannes Antonius Broek;

24. de heer Ernst Karl van Peeren, wagenmaker, wonende te 's-Gravenhage, Harmelenstraat 58, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Enita Mina Lina Nothdurft, olikende van de lastgevingen uit vierentwintig akten van volmacht en een akte van substitutie volmacht, welke na te zijn voor acht erkend volgens de bepalingen der wet aan deze akte zullen worden gezocht;

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaardende dat bij akte, tevens inhoudende oprichting van een Vereniging van Eigenaars en vaststelling reglement, op negen en twintig juni negentienhonderd vier en zeventig verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op twee juli negentienhonderd vier en zeventig in deel 4307 nummer 92 tot splitsing in appartementsrechten werd overgegaan van het flatgebouw met kelderbergplaatsen, erf en tuin, staande en liggende te 's-Gravenhage aan de Harmelenstraat 12 tot en met 58 (even nummers); ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummers 2718 tot en met 2725, tezamen groot zestien are negen en vijftig centiare, in vier en twintig appartementsrechten, te weten: 1. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehorende plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 12 kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-1, alsmede één vier en twintigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigendoms van de grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummers 2718 tot en met 2725, tezamen groot zestien are negen en vijftig centiare, met het op die grond geachte flatgebouw, plaatselijk gemerkt Harmelenstraat 12 tot en met 58 (even) te 's-Gravenhage;

2. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 18, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-6, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
3. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 24, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-7, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 30, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-12, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 36, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-13, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 42, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-18, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
7. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 48, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-19, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
8. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 54, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-24, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

- alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
16. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 56, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-23, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
17. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-3, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
18. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 22, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-4, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
19. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 28, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-9, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
20. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 34, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-10, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
21. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-15, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
22. het appartementsrecht, omfattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 46, kadastraal be-

Bewaring:	's-Gravenhage	De bewaarder:	6046 16 26
			vervolgblad

kend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-16, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

23. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 32, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-21, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

24. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 38, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-22, alsmede één/vier en twintigste aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;

welke appartementsrechten in eigendom toebehoren:

wat betreft het sub 1 genoemd appartementsrecht, aan de heer P.R. van Randwijk;

wat betreft het sub 2 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw M. Ardon;

wat betreft het sub 3 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw C.M. Pottier-ten Voorden;

wat betreft het sub 4 genoemd appartementsrecht, aan de heer H.J. Vermaas;

wat betreft het sub 5 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw A. Portier-Boddingius;

wat betreft het sub 6 genoemd appartementsrecht, aan de heer W.P. Geradts;

wat betreft het sub 7 genoemd appartementsrecht, aan de heer H. Lolkema;

wat betreft het sub 8 genoemd appartementsrecht, aan de heer A.Th.M. van Reysen;

wat betreft het sub 9 genoemd appartementsrecht, aan de heer S.A.M. Wilmer;

wat betreft het sub 10 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw E. Braun-Saëns;

wat betreft het sub 11 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw J.A.B. ten Voorden-Kasch;

wat betreft het sub 12 genoemd appartementsrecht, aan de heer E. de Waal;

wat betreft het sub 13 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw R. van Rijn;

wat betreft het sub 14 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw M.P. van Vliet-van der Velle;

wat betreft het sub 15 genoemd appartementsrecht, aan mevrouw M.C. Hertens-van Dorstmond;

wat betreft het sub 16 genoemd appartementsrecht,
 aan mevrouw E.M.T.I. Broekx-Dunnebacke,
 wat betreft het sub 17 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer P.J. Naaktgeboren;
 wat betreft het sub 18 genoemd appartementsrecht,
 aan mevrouw D.J. Tolenaars-Hage;
 wat betreft het sub 19 genoemd appartementsrecht,
 aan de erven van mevrouw W.C.M. van Genk;
 wat betreft het sub 20 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer P.H. Saraber;
 wat betreft het sub 21 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer P. Blankenspoor;
 wat betreft het sub 22 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer P. van Leeuwen;
 wat betreft het sub 23 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer J.A. Keenink en mevrouw N.J.M. de Jong, ieder voor
 de onverdeelde helft;
 wat betreft het sub 24 genoemd appartementsrecht,
 aan de heer B.K. van Peeren.
 dat in de op twee juni negentienhonderd één en tachtig
 te 's-Gravenhage gehouden vergadering van de leden van de
 vereniging "Vereniging van Eigenaars Harmelenstraat 12/58
 te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage, van welke
 vergadering een afschrift van de notulen aan deze akte is
 gehecht, unaniem werd besloten om de afzonderlijke zolder-
 ruimten, welke zijn gelegen boven de appartementsrechten
 met de indicies A-3, A-4, A-9, A-10, A-15, A-16, A-21, en
 A-22, ten titel van verkoop en koop te voegen bij die
 ondergelegen appartementsrechten en, in verband hiernede,
 de oorspronkelijke breukdelen waarin, in verband hiernede,
 appartementsrechten in de gemeenschap zijn gerechtigd, te
 wijzigen en te dien einde ter levering van het verkochte over
 te gaan tot wijziging van de akte van splitsing;
 - dat deze verkoop en koop is geschied voor een som van
 één gulden (f. 1.--) per afzonderlijke zolder, zoals aan-
 gegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke koop-
 prijs de comparant ter ene zijde verklaarde van de sub 3, 4,
 9, 12, 15, 18, 21 en 24 genoemde lastgevers van de comparant
 ter andere zijde te hebben ontvangen, hen daarvoor volledig
 kwiterende.
 - dat een plan van alle woonlagen is vervaardigd, welk
 aan deze akte is gehecht en waarop door de heer Hypotheek-
 bewaarder te 's-Gravenhage blijkens diens aantekening de
 dato zeven en twintig augustus negentienhonderd één en tachtig
 is verklaard dat in verband met het voormelde voor de appa-
 rtementsrechten der kadastrale gemeente Loosduinen, reektie N.
 nummers 3441 A-3, 3441 A-4, 3441 A-9, 3441 A-10, 3441 A-15,
 3441 A-16, 3441 A-21 en 3441 A-22, zijn gereserveerd de ap-
 partementennummers 3441 A-23 tot en met 3441 A-32.
 - dat op dit plan alle gedeelten van het complex die bestend
 zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duid-
 lijk zijn aangegeven met een Arabisch cijfer.
 De comparanten verklaarden, ter uitwerking van het voormeld
 besluit, bij deze de splitsingsakte te wijzigen in die zin,
 dat de omschrijving van alle appartementsrechten komt te
 luiden als volgt:

In Overeen-
 stemming
 met de
 afzonderlijke
 zolder-
 ruimten
 welke
 zijn
 onderge-
 legen
 aan de
 appartements-
 rechten
 met de
 indicies
 A-3, A-4,
 A-9, A-10,
 A-15, A-16,
 A-21, en
 A-22, ten
 titel van
 verkoop en
 koop te
 voegen bij
 die onder-
 gelegen
 appartements-
 rechten en,
 in verband
 hiernede,
 de oorspron-
 kelijke
 breukdelen
 waarin, in
 verband
 hiernede,
 appartements-
 rechten in
 de gemeen-
 schap zijn
 gerechtigd,
 te wijzigen
 en te dien
 einde ter
 levering van
 het verkochte
 over te
 gaan tot
 wijziging
 van de akte
 van splitsing;
 dat deze
 verkoop en
 koop is
 geschied
 voor een
 som van
 één gulden
 (f. 1.--)
 per afzon-
 derlijke
 zolder, zoals
 aan-gege-
 ven op de
 aan deze
 akte gehe-
 chte teken-
 ing, welke
 koop-prijs
 de comparant
 ter ene zijde
 verklaarde
 van de sub
 3, 4, 9, 12,
 15, 18, 21
 en 24 ge-
 noemde
 lastgevers
 van de
 comparant
 ter andere
 zijde te
 hebben ont-
 vangen, hen
 daarvoor
 volledig
 kwiterende.
 dat een plan
 van alle
 woonlagen
 is vervaar-
 digd, welk
 aan deze
 akte is
 gehecht en
 waarop door
 de heer
 Hypotheek-
 bewaarder
 te 's-Graven-
 hage blijkens
 diens antee-
 kening de
 dato zeven
 en twintig
 augustus
 negentien-
 honderd één
 en tachtig
 is verklaard
 dat in ver-
 band met
 het voormel-
 de voor de
 appartements-
 rechten der
 kadastrale
 gemeente
 Loosduinen,
 reektie N.
 nummers
 3441 A-3,
 3441 A-4,
 3441 A-9,
 3441 A-10,
 3441 A-15,
 3441 A-16,
 3441 A-21
 en 3441 A-22,
 zijn gereser-
 veerd de ap-
 partementen-
 nummers
 3441 A-23
 tot en met
 3441 A-32.
 dat op dit
 plan alle
 gedeelten
 van het
 complex die
 bestend
 zijn om als
 afzonderlijk
 geheel te
 worden ge-
 bruikt, duid-
 lijk zijn
 aangegeven
 met een
 Arabisch
 cijfer.
 De comparan-
 ten verklaar-
 den, ter uit-
 werking van
 het voormeld
 besluit, bij
 deze de split-
 singsakte te
 wijzigen in
 die zin,
 dat de om-
 schrijving
 van alle
 appartements-
 rechten komt
 te luiden
 als volgt:

Bewerking	Gravenhage	Gravenhage	6046	10	27
1. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 12, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-1, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigendom van de grond, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummers 2718 tot en met 2725, tezamen groot zes tien are negen en vijftig centiare, met het op die grond ge- stichte flatgebouw, plaatselijk genoot Harmelenstraat 12 tot en met 58 (even) te 's-Gravenhage; 2. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 18, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-6, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 3. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 24, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-7, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 4. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 30, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-12, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 5. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 36, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-13, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 6. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 42, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-18, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 7. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 48, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-19, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 8. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achterbalkon, voor- en achtertuin, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 54, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-24, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;					

9. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 14, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-2, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
10. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 20, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-5, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
11. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 26, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-8, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
12. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 32, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-11, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
13. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 38, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-14, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
14. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 44, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-17, uitmakende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;
15. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 50, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-20,

Bewaring:	Getuigen:
's-Gravenhage	6046 10 28
uitsluitende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 16. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de eerste-verdiepingwoning met achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 56, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-23, uitsluitende het vier/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 17. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-25, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 18. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 22, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-26, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 19. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 28, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-27, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 20. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 34, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-28, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 21. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-29, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap; 22. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 46, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-30, uitsluitende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub 1 omschreven gemeenschap;	

Procedurereguleering
Wet van 20 februari 1967 (S. 105)
Wet van 20 februari 1967 (S. 105)

23. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 52, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-21, uitmakende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap;
24. het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 's-Gravenhage als Harmelenstraat 58, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 3441 A-32, uitmakende het vijf/éénhonderd vierde aandeel in de hiervoor sub I omschreven gemeenschap.
- De comparanten verklaarden, dat de leveringen van de afzonderlijke zolderruimten, welke leveringen door de comparant sub II van de betrokken lastgever voor hen bij deze worden aanvaard, zijn geschied onder de navolgende bepalingen en bedingen:
1. De verkoper garandeert dat deze leveringen geschieden onder vrijwaring van het rustig en vreedzaam bezit, vrij van hypotheek en beslagen, doch met alle rechten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, zichtbare en verborgen gebreken, zo boven als onder de grond, reeds bestaande of later te ontdekken en voorts in de staat, waarin het gekochte is verkocht, terwijl onder- of overmaat daarvan aan geen der partijen enig recht zal verleggen.
Voor deze overeenkomst zullen, voor zover zij nog van toepassing kunnen zijn, voorts gelden alle bepalingen en bedingen betreffende de bebouwing van de grond en de inrichting of bestemming van het gebouwde opgenomen in vorige op het verkochte betrekking hebbende eigendoms titels.
 2. De comparant sub I heeft het gekochte reeds in de macht en het bezit van de respectieve lastgevers van de comparant sub 2, allen eigenaars van de appartementsrechten op de tweede verdieping gesteld.
Het gekochte is volgens verklaring van de comparanten bij die lastgevers in eigen gebruik.
 3. Alle kosten en rechten op deze akte en haar tenuitvoerlegging vallende zijn voor rekening van de vereniging van eigenaars.
 4. Partijen doen over en weer afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding dezer overeenkomst te vorderen.
- Tevens verklaarden de comparanten, in gemelde hoedanigheid, dat in genoemde ledenvergadering dedato twee juni negentienhonderd eenentachtig werd besloten tot wijziging van artikel 2 sub a van het in genoemde splitsingsakte van toepassing verklaarde reglement.
- De comparanten verklaarden artikel 2 sub a van het van toepassing verklaarde reglement te vervangen door een nieuw artikel 2, luidende:

Verzanding:	De bewaarder:	606	10	29
's-Gravenhage	<i>[Handwritten Signature]</i>			

"Artikel 2."

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

de funderingen dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, met uitzondering van het houtwerk welke zich bevindt in de achtergevels van de privégedeelten, alsmede balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatie-kanalen, de trappenhuizen en hellingsbanen, alsmede het hek en traliowerk.

De overige bepalingen van genoemd reglement blijven onverminderd van kracht."

De comparanten verklaarden tenslotte:

- dat de toestemming tot het verrichten van bovengenoemde rechtshandelingen, van allen, die op voormelde appartementsrechten een zakelijk recht hebben, is verkregen zodat aan het bepaalde in artikel 876 1 van het Burgerlijk Wetboek is voldaan,
- dat een afschrift van deze akte - met tekening - zal worden overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage;
- dat ten uitvoering van deze akte woonplaats wordt gekozen ten kantore van de bewaarder dezer akte;
- dat uitsluitend ter berekening van de overdrachtsbelasting aan ieder der afzonderlijke zolderruimten een waarde wordt toegekend van tweehonderd vijf en twintig gulden (f. 225,-);

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE.

In minnuit is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

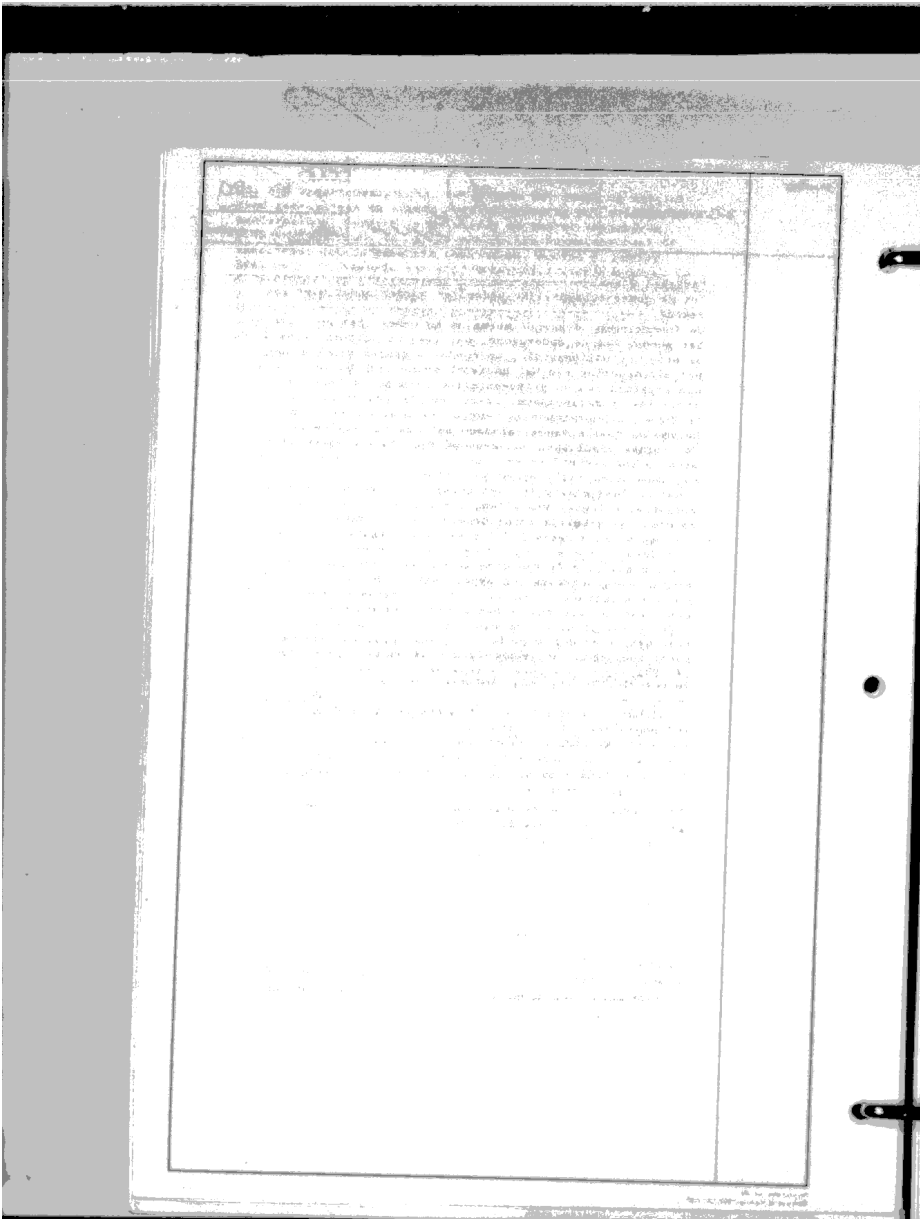
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend): P. Geelboed, R.R. Schuur, J.J. Drost

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(Getekend): J.J. Drost

De ondergetekende, Mr. Jan Jacob Drost, notaris te standplaats 's-Gravenhage, en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

[Handwritten Signature]





Archiefnr. 494

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers te 's-Gravenhage verklaart, dat in verband met de voorgenomen wijziging van splitsing in appartementsrechten, voor de appartementsaanduidingen der kadastrale gemeente:
Loosduinen Sectie N
nummers 3441 A-3, 4, 9, 10, 15, 16, 21 en 22
zijn gereserveerd de appartementsnummers:
3441 A-25 t/m A-32
's-Gravenhage, 27 augustus 1981
De Bewaarder, C.A. van Staveren
commies 1e klasse.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(Getekend): J.J. Drost

De ondergetekende, Mr. Jan Jacob Drost, notaris ter standplaats 's-Gravenhage en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaande tekening eenvormig is met het daarbij ter overschrijving aangeboden stuk.

No. 11406
Bewaring 's-Gravenhage
De kaart behoort bij het afschrift
in bewaring genomen in deel CCUB nr. 10
De Bewaarder,

Bijlage

46452_Splitsingsreglement 1973 J. Schrijner.pdf

Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

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

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

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

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

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

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

Artikel 9

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

Artikel 10

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

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

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

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Artikel 15

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

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

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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

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

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

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

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

Artikel 19

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

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

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

Artikel 23

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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

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

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

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

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

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

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

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

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

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

K. Overtredingen

Artikel 27

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

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

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

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

I Algemene bepalingen

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

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

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

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

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

Artikel 33

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

Artikel 34

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

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

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

Artikel 38

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

Artikel 39

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

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

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

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

Artikel 41

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

Artikel 42

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

Annex 1

Variatie op het reglement:

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

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

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

Artikel 20a

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Invoeegen na artikel 25:

Artikel 25a

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

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



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46522.pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20241305.01/2/JBO

(Harmelenstraat 16, 2546 ED 's-Gravenhage)

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit de Akte anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in de Akte. 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 de Akte 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;
 - **Bieder:**
Degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen dan wel heeft uitgebracht;
 - **Bijlage:**
een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;
 - **Bijzondere Veilingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk VIII. 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" vermeld op de Website;

- **Executoriaal beslag:**
het op twaalf december tweeduizend drieëntwintig ten verzoeken van de Verkoper gelegde executoriale beslag, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers voor registergoederen op die datum in deel 86455 nummer 139, van een afschrift van het op acht december tweeduizend drieëntwintig ondertekende proces-verbaal van inbeslagneming;
- **Internetborg:**
een bedrag dat door een Bieder is gestort, zoals beschreven in de Handleiding, welk bedrag geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 AVVE 2017. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed;
- **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);
- **NIIV:**
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098;
- **Notaris:**
mr. W.G.J.P.G. Mooren, notaris gevestigd te Leiden, 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:**
enzovoorts, te wiens (wier) laste wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registergoed:**
het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed;
- **Registratie:**
het geheel van de door NIIV 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 Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
- **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:**
enzovoorts, in wiens (wier) opdracht de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Rechthebbende en/of de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd uit hoofde van de achterstand in de betaling van de bijdrage aan voormelde Vereniging van Eigenaars;
- **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 uitgebracht;

- **Woning:**
 - een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a 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. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**
 - 1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
 - 2. *enzovoorts.*
- III. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN**

Het Registergoed is op heden niet anders bezwaard dan met het hiervoor vermelde executoriale beslag (deel 86455 nummer 139), krachtens welk beslag deze openbare verkoop plaatsvindt.
- IV. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**
 - 1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
 - 2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
 - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper; en
 - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
 - 3. In verband met hetgeen hiervoor onder 1. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
 - 4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het gelegde executoriaal beslag - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de

nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 1. is vermeld.

5. Op grond van het hiervoor onder 1., 2. en 3. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.
6. De door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde strekt tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

V. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

VI. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING

1. De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld. De Veiling vindt plaats via de Website op **dinsdag drie december tweeduizend vierentwintig** vanaf dertien uur dertig minuten (**13.30 uur**). De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod;
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegedeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploten wordt of is aanzegging gedaan van de Verkoop.
4. 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.

VII. VEILINGVOORWAARDEN

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

VIII. 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 in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.
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:

het appartementsrecht, omvattende het recht op uitsluitend gebruik van de tweede-verdiepingwoning met zolder en achterbalkon, berging in de kelder en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Harmelenstraat 16, 2546 ED 's-Gravenhage**, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, complexaanduiding 3441, appartementsindex 25, uitmakende het vijf/eenhonderdvierde (5/104e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eigendom van de grond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N, nummers 2718 tot en met 2725, tezamen groot zestien are negenenvijftig centiare (16 a 59 ca), met het op die grond gestichte flatgebouw, plaatselijk gemerkt Harmelenstraat 12 tot en met 58 (even) te 's-Gravenhage.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.

- 1.2 De Onroerende Zaak is een woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, wordt de Onroerende zaak niet bewoond door de Rechthebbende.
- 2.2 De Verkoper heeft niet de bevoegdheid 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 feitelijke levering van de Onroerende Zaak 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 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar de bepalingen van het reglement van splitsing vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op negenentwintig juni negentienhonderdvierenzeventig verleden voor mr. L. van Solkema, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers

voor registergoederen, op twee juli negentienhonderdvierenzeventig in deel 4307 nummer 92 en de akte van wijziging splitsing, op eenendertig maart negentienhonderdtweëntachtig verleden voor mr. J.J. Drost, destijds notaris gevestigd te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, op zes april negentienhonderdtweëntachtig in deel 6046 nummer 10.

Met betrekking tot het Registergoed zijn Verkoper geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 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 met betrekking tot het Registergoed 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.
- 4.5 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.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;

doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde 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 van het Registergoed aan de Koper.

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 van het Registergoed aan de Koper.

- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
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 een Woning.
Het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE 2017 is wel van toepassing.
Het bepaalde in artikel 9 lid 2 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 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website.
Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.2 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;

- 6.3 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website 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.
- 6.4 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder 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 Bieder.
- 6.5 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.6 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.7 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.8 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod 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 Bieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Bieder 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 Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.9 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
 1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; 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 uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.10 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
- 6.11 De Internetborg kan op verzoek van de Bieder ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 11) na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Bieder ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Bieder al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
- 6.12 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de Koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

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 dan wel 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 zulks 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 Artikel 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 contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 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 verbonden 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 en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. 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 of het notariële proces-verbaal 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 Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en goedgeheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

Niet van toepassing.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 De waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs als vermeld in artikel 12 AVVE dient door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bieder een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%) van de koopprijs.
- 10.2 De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bieder/koper terugbetaald.
- 10.3 Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.

- 10.4 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.
- 10.5 Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

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 of gebruikers van 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;
 2. de Koper 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.

- 11.13 Mogelijk is er een verplichting voor de Rechthebbende om bij de overdracht van het Registergoed aan de Koper een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen te overhandigen. Bij de Rechthebbende is danwel wordt een dergelijk document opgevraagd. Indien dit document (tijdig) wordt verkregen zal het aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de Website. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. Indien gewenst kan Koper na zijn verkrijging zelf zorgdragen voor het verkrijgen van een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

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) en de Koper; 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 verschaft 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 geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. 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 verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren 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 het Registergoed 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 Artikel 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 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend - gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.
- 13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden 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 onvervuld 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
(NIET VAN TOEPASSING)**

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;
 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 dat niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 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 18.1 tot en met 18.8 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 7 lid 3 AVVE 2017

Artikel 7 lid 3 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, waaronder tevens wordt begrepen dat er door Verkoper niet tot

- Gunning als bedoeld in de AVVE 2017 wordt overgegaan, vervalt het recht op inzetpremie.
(einde).
- 18.3 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**
In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".
- 18.4 **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".
- 18.5 **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 en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
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).

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

(einde).

18.7 **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".

18.8 **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 proces-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 1. bedoelde processen-verbaal en overige akten;
 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 Artikel 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 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in 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 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

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

Artikel 22 Woonplaatskeuze

- 22.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 22.2 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.
- 22.3 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.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46522_Indicatie veilingkosten ii.pdf

Vertrouwelijk

Leiden, 29 oktober 2024

Nota van afrekening

Notanummer PROFORMA/IBO
Dossiernummer 20241305.01
Aktedatum
Betreffende Veiling Harmelenstraat 16, 2546 ED 's-Gravenhage

		<u>Te ontvangen:</u>	<u>Te voldoen:</u>
<u>Te verrekenen koopsom:</u>			
Koopsom registergoed			pm
<u>Kosten inzake de levering:</u>			
Honorarium veiling	€ 3.750,00		
Recherchekosten	€ 60,00		
Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)	€ 165,00		
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte) veiling	€ 41,10		
21% BTW over € 3.851,10	€ 808,73		
Totaal			€ 4.824,83
<u>Overdrachtsbelasting (kosten koper):</u>			
Overdrachtsbelasting			pm
<u>Overige kosten:</u>			
Controle registers persoonsgegevens (€ 55,00 p.p.)	€ 55,00		
21% BTW over € 55,00	€ 11,55		
Totaal			€ 66,55
		€ 0,00	€ 4.891,38 pm
			€ 0,00
TOTAAL DOOR U TE VOLDOEN			€ 4.891,38 pm

Indien de Onroerende Zaak een Woning is, dan komen voor rekening van de Koper, voor zover

verschuldigd:

- de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
- het honorarium van de Notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; en
- de kosten van ontruiming.

Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de notaris- en kadasterkosten en overdrachtsbelasting uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
2. de waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom uiterlijk vijf (5) werkdagen na de Veilingdatum;
3. de Koopprijs en al hetgeen de Koper voorts verschuldigd is: uiterlijk zes (6) weken na de gunning, een en ander onder verrekening van de waarborgsom, alsmede daarover te vergoeden rente.