

Geresstraat 106, 5922CW VENLO (43061)



Galerijwoning
etagewoning



Beschrijving

woning op de derde verdieping (woonlaag) en vierde verdieping (slaaplaag) en berging b.g.

Vermoedelijke omschrijving op basis van referentieobjecten:

Een appartementsrecht (type maisonnette) gelegen op de 3e en 4e verdieping alsmede een berging op de begane grond.

Vermoedelijke indeling

Begane grond: centrale hal met trappenhuis en lift. Eigen (fietsen)berging.

3e verdieping: middels galerij bereikbare hal met trapopgang naar 4e verdieping, keuken v.v. eenvoudig keukenblok zonder apparatuur, toiletruimte, woonkamer met toegang tot balkon.

4e verdieping: overloop, slaapkamers, badkamer.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid donderdag 20 september 2018
Inzet	donderdag 20 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 20 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	Verhagen Netwerk Notarissen Vondellaan 14 5611 NX Eindhoven T: 040 212 77 97 F: 040 212 77 35 E: info@vsvnotariaat.nl
Behandelaar	JFM Verhagen

Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1968
Kamers	4

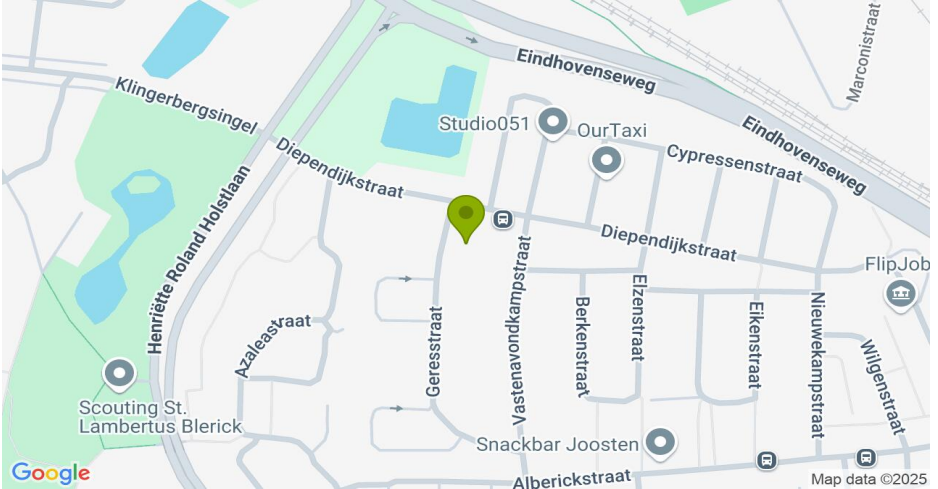
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	80 m ²
Woninginhoud	240 m ³
Bezichtiging	Niet mogelijk
	aandeel reservefonds € 1146
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	gemeente Venlo sectie M nummers 5124A-28 en A-60

Financieel

Lasten	vve, 2395 ozbe, € 155,39 jaarlijks wshe, € 19,67 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum gunning
Inzetpremie	1% verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 9.450,00 (per 13-08-2018 om 14:05 uur) kosten zijn inclusief achterstand vve (per 13-08-2018 om 14:02 uur)

Bijzonderheden

Het verlot tot het inroepen van het huurbeding tegen bekende en onbekende huurders of gebruikers is door de rechtbank verleend. Ontruimingstermijn is 4 weken na betekening. Betekening was op 28 juni jl.



Bijlage

43061_uitreksel splitsingskakte.pdf

483 1129

Roermond 19 AUG. 1980

met 29
zender 29
vervolgblad(en)

Aantekeningen:

appartements tekening opgeborgen onder no 452

WV/AB

Heden de twaalfde augustus -----
 negentienhonderd tachtig, verscheen voor mij, Yvo
 Otto Donders, notaris ter standplaats Arnhem:
 De heer Mr. Lodewijk Adrianus Josephus Melchior
 Wilod Versprille, kandidaat-notaris, wonende te
 Elst (Gelderland)-----
 ten deze handelende als lasthebber van de heer
 Mr. Drs. Adrianus Johannes Marie Masson, adjunct-
 directeur voor Beleggingen van het te Heerlen ge-
 vestigde Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds, wonen-
 de te Nieuwenhagen, voormeld pensioenfonds als zo-
 danig rechtsgeldig vertegenwoordigende.-----
 Blijkende van voormelde lastgeving uit een onder-
 handse akte van volmacht, welke na conform de wet
 voor echt erkend en getekend te zijn aan deze ak-
 te is gehecht.-----
 De comparant verklaarde dat het Algemeen Burger-
 lijk Pensioenfonds, hierna te noemen "het Fonds"
 eigenaar is van:-----
 -het flatgebouw, hetwelk bestaat uit twee dubbele
 woonlagen, gebouwd op een onderlaag van bergingen,
 bevattende tweeëndertig vierkamerwoningen en twee-
 endertig bergingen, met erf en grond, staande en
 gelegen te Venlo, plaatselijk bekend Geresstraat 66
 tot en met 128 (even nummers), kadastraal bekend ge-
 meente Venlo, sectie M nummer 3737, totaal groot
 zesentwintig aren en tachtig centiaren.-----
 Gemelde onroerende goederen werden voor wat de
 grond betreft door het Fonds in eigendom verkregen
 door de overschrijving ten hypotheekkantore te
 Roermond op vierentwintig augustus negentienhon-
 derd zesenzestig in deel 1826 nummer 115 van een
 afschrift ener akte van verkoop en koop, houden-

drieëntwintig augustus negentienhonderd zesenzestig voor G.J. Boswinkel, destijds notaris ter standplaats Eindhoven, en voor wat het gebouwde betreft door stichting voor eigen rekening.-----

De comparant verklaarde:-----

-dat het Fonds heeft besloten voormelde onroerende zaak te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek;-----

-dat in verband daarmee is vervaardigd de tekening als bedoeld in artikel 875d van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit acht bladen, genummerd een tot en met acht, welke tekening voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten, blijkens verklaring vande Hypotheekbewaarder te Roermond de dato acht --

juli negentienhonderd tachtig,-----
en op welke tekening, die ingevolge het bepaalde in artikel 875d van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte is gehecht, door genoemde bewaarder is verklaard dat de complex-aanduiding van het te splitsen perceel zal luiden:-----
gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A.-----

Het gebouw zal omvatten vierenzestig appartementsrechten, welke doorlopend zijn genummerd met de appartementsindexcijfers een tot en met vierenzestig.-----

Voor wat betreft na te melden omschrijvingen van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, wordt verwezen naar voormelde tekening.-----

De appartementsrechten worden omschreven als volgt:-----

-2.g.-

C 145 D

25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde verdieping (woonlaag) en de vierde verdieping (slaaplaag), plaatselijk bekend Geresstraat 112 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A 25,-- uitmakende een tweehonderdvijfenzestig/tien-duizendste aandeel in de gemeenschap;-----
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde verdieping (woonlaag) en de vierde verdieping (slaaplaag), plaatselijk bekend Geresstraat 110 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A 26,-- uitmakende een tweehonderdvijfenzestig/tien-duizendste aandeel in de gemeenschap;-----
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde verdieping (woonlaag) en de vierde verdieping (slaaplaag), plaatselijk bekend Geresstraat 108 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A 27,-- uitmakende een tweehonderdvijfenzestig/tien-duizendste aandeel in de gemeenschap;-----
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning op de derde verdieping (woonlaag) en de vierde verdieping (slaaplaag), plaatselijk bekend Geresstraat 106 te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A 28,-- uitmakende een tweehonderdvijfenzestig/tien-duizendste aandeel in de gemeenschap;-----

57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M nummer 5124 A 57, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 5124 A 58, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;-----
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 5124 A 59, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;-----
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 5124 A 60, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;-----
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 5124 A 61, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;-----
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 5124 A 62, uitmakende een vijftig/tienduizendste aandeel in de gemeenschap;-----

-3-

Van al welke appartementsrechten het Fonds eigenaar is.-----

Voorts verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze over te gaan:-----

A. tot oprichting van de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 875f 1e lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, welke vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars:-----

Geresstraat 66 tot en met 128 -----
even nummers,-----

te Venlo,-----

tot doel hebbende hebbende het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartements-eigenaars, en van welke vereniging de statuten zijn opgenomen in het hierna onder B vermelde "Algemeen Reglement";-----

B. tot vaststelling van het reglement, zoals bedoeld in artikel 875e van het Burgerlijk Wetboek, luidende als volgt:-----

1. Voor zover daarvan bij dit reglement niet wordt afgeweken, zal van toepassing zijn het "Reglement van splitsing van eigendom", hierna te noemen het "Algemeen Reglement", zoals dit is vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor de te Rotterdam gevestigde notaris Mr. J. Schrijner, van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond --- op één maart negentienhonderd drieënzeventig in deel 2204 nummer 1.-----

2. In het Algemeen Reglement worden de volgende aanvullingen en wijzigingen aangebracht:-----

a. artikel 2 aan te vullen met lid c.

4-

- "c. Indien twijfel bestaat of een zaak
"tot de gemeenschappelijke gedeelten of
"gemeenschappelijke zaken behoort, wordt
"hierover beslist door de vereniging.---
- b. artikel 4 aan te vullen met:-----
"overal waar gesproken wordt van het
"huishoudelijk reglement wordt gelezen:
"het huishoudelijk reglement, zo dit er is.
- c. artikel 6 lid 1 aan te vullen met:-----
"de in artikel 6 lid 1 bedoelde toestem-
"ming dient in ieder geval te worden ver-
"leend, tenzij de belangen van andere eige-
"naars en de gemeenschap worden geschaad.
- artikel 6 lid 2 aan te vullen met:-----
"zolang het gebouw voorzien is van dan wel is
"aangesloten op een gemeenschappelijke
"antenne-inrichting of een centraal-anten-
"nesysteem, is het plaatsen van privé-an-
"tennes zonder uitdrukkelijke toestemming
"van de vergadering van eigenaars verbo-
"den.-----
- d.. artikel 9 aan te vullen met:-----
"De bestemming van de appartementsrechten
"nummers één tot en met tweeëndertig is
"die van woning voor particulier woonge-
"bruik door de eigenaar of gebruiker en
"zijn gezin en de bestemming van de ap-
"partementsrechten nummers drieëndertig tot

-5-

"en met vierenzestig is die van berging ten
"behoefte van de bewoners van het gebouw.
"Deze laatstgenoemde appartementsrechten
"kunnen mitsdien slechts toebehoren aan
"diegenen die eigenaar zijn van een ap-
"partementsrecht, het-geen recht geeft op
"een woning.-----

- e. artikel 10 lid 2 aan te vullen met:-----
"voorzover storingen,, beschadigingen en
"verstoppingen tenaanzien van gemeen-
"schappelijke gedeelten en/of gemeenschap-
"pelijke zaken niet aantoonbaar gevolg
"zijn van nalatigheid van-respectievelijk
"onzorgvuldig gebruik door eigenaars cum
"suis of gebruikers cum suis komen de re-
"paratiekosten voor rekening van de ver-
"eniging.-----

artikel 10 lid 6 aan te vullen met:-----
"tenzij de schade wordt gedekt door een
"collectieve verzekering ten name van de
"vereniging casu quo de gezamenlijke
"eigenaars.-----

- f. artikel 11 lid 1 aan te vullen met:-----
"Hetzelfde geldt voor reclame-installaties
"en andere installaties, welke met toe-
"stemming of krachtens besluit van de
"vergadering op het dak/de daken/ de
"gevels worden aangebracht.-----

- g. artikel 13 komt te vervallen en wordt
vervangen door:-----
"Artikel 13.-----
"De bewoners mogen elkaar geen overlast
"aandoen. In het huishoudelijk reglement
"kunnen te dier zake regels omtrent ge-
"bruik en bewoning worden vastgesteld.---

-6-

- h. artikel 15 lid 2 te wijzigen als volgt:
"2. De vierde titel van het derde boek
"van het Burgerlijk Wetboek is op de
"eigenaars en gebruikers van toepassing.
- i. artikel 17 te wijzigen als volgt:-----
"Tot de schulden en kosten als bedoeld
"in artikel 875 f, eerste lid onder a.
"van het Burgerlijk Wetboek worden gere-
"kend:-----
"a. die welke gemaakt zijn in verband met
"het normale onderhoud, het normale ge-
"bruik van de gemeenschappelijke gedeel-
"ten of de gemeenschappelijke zaken of
"tot het behoud daarvan (voorzover niet
"zijnde service- en/of verwarmingskosten).
"b. die welke verband houden met noodza-
"kelijke herstellingswerkzaamheden en ver-
"nieuwingen van de gemeenschappelijke ge-
"deelten en de gemeenschappelijke zaken,
"voorzover die ingevolge het reglement of
"een rechterlijke beslissing als bedoeld
"in artikel 875 o van het Burgerlijk Wet-
"boek niet ten laste komen van bepaalde
"eigenaars en voorzover niet betrekking
"hebbende op service en/of verwarming;
"c. de schulden en kosten van de vereniging;
"d. het bedrag van de schadevergoeding door
"de gezamenlijke eigenaars als zodanig
"verschuldigd aan een van hen of een derde;
"e. de kosten van een rechtsgeding waarin
"de gezamenlijke eigenaars als eisers of
"als verweerders optreden;-----
"f. de assurantiepremiën verschuldigd naar
"aanleiding van de verzekeringen, die door
"het reglement zijn voorgeschreven of daar-
"toe ingevolge artikel 26 door de vergade-

-7-

"ring is besloten;-----
"g. de verschuldigde publiekrechtelijke las-
"ten voorzover geen aanslag is opgelegd aan
"de afzonderlijke eigenaars.-----
"h. de servicekosten (in de zin van de huur-
"wetgeving), tenzij de akte daaromtrent een
"andere regeling bevat;-----
"i. de kosten van de centrale verwarming,
"tenzij de akte daaromtrent een andere
"regeling bevat;-----
"j. alle overige schulden en kosten, ge-
"maakt in het belang van de gezamenlijke
"eigenaars als zodanig.-----

j. artikel 18 lid 1 aan te vullen met:-----

"De begroting zal in ieder geval de vol-
"gende afzonderlijke onderdelen inhouden:
"a.. de schulden en kosten sub h. (ser-
"vicekosten) vermeld in artikel 17;-----
"b. de schulden en kosten sub i. (ver-
"warmingskosten) vermeld in artikel 17; en
"c. de overige schulden en kosten als be-
"doeld in artikel 17, alles indien en voor-
"zover deze kosten zich voordoen.-----

Voorts geldt voor artikel 18, dat de datum
bedoeld in lid 2 nader zal worden vast-
gesteld door de vergadering van eigenaars
evenals het percentage in dat artikel be-
doeld.-----

Gemeld artikel 18 lid 2 aan te vullen met:

"Indien geen voorschotbijdragen worden ge-
"stort zullen de gezamenlijke schulden en
"kosten door de administrateur rechtstreeks
"aan de diverse eigenaars worden doorbe-
"rekend.-----

Artikel 18 lid 3 te wijzigen als volgt:

-8-

"Na afloop van elk boekjaar worden ter be-
"rekening van na te melden definitieve bij-
"dragen (welke door iedere eigenaar ver-
"schuldigd zijn), door de administrateur
"exploitatierekeningen opgesteld over dat
"boekjaar en ter vaststelling aan de jaar-
"lijkse vergadering voorgelegd. De exploi-
"tatierekeningen zullen worden opgesteld
"overeenkomstig de afzonderlijke onderde-
"len als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
"Voor wat betreft de exploitatierekeningen
"als bedoeld in lid 1 van dit artikel is
"het boekjaar gelijk aan het kalenderjaar.
"Het eerste boekjaar voor deze exploita-
"tierekeningen loopt vanaf heden tot en
"met één en dertig december aanstaande.
Artikel 18 lid 4 te wijzigen als volgt:
"Tenzij de vergadering anders besluit zul-
"len overschotten betrekking hebbende op
"de onderhoudsrekeningen van het afgelopen
"boekjaar naar het reservefonds, hierna in
"artikel 31 omschreven, worden overgeboekt.
"De overschotten op de rekeningen service
" en centrale verwarming van het afgelopen
"boekjaar zullen steeds aan de eigenaars
"worden gerestitueerd.-----
Artikel 18 lid 5 te wijzigen als volgt:--
"Mocht een exploitatierekening een tekort
"opleveren, dan moeten de eigenaars dit
"tekort binnen een maand na daartoe door
"de administrateur te zijn aangemaand,
"aanzuiveren.-----

-9-

Artikel 18 lid 6 aan te vullen met en te wijzigen als volgt:-----

"6. Indien een eigenaar niet binnen acht
"dagen na verloop van de in het vorige
"lid genoemde termijn het door hem ver-
"schuldigde aan de administrateur heeft
"voldaan, is hij daarover een rente ver-
"schuldigd, welke gelijk is aan de dan
"geldende wettelijke rente, vermeerderd
"met twee procent (2%).-----

"Artikel 27 is wel van toepassing met uit-
"zondering van lid 3.-----

"Bij gerechts- en incassoprocedures komen
"de kosten voor rekening van de betref-
"fende eigenaar.-----

k. De in de annex van het Algemeen Reglement
opgenomen artikelen 20, 20a, 21, 22 en 25a
omtrent het gebruik van de privégedeelten
zijn niet van toepassing.-----

l. artikel 23 te wijzigen en aan te vullen
als volgt:-----

"1. Ieder van de eigenaars is voor het in
"de omschrijving van het appartements-
"recht genoemde aandeel in de gemeenschap
"gerechtigd.-----

"3. In dezelfde verhouding als in lid 1
"is vermeld, zijn de eigenaars verplicht
"bij te dragen in de schulden en kosten
"die voor gezamenlijke rekening zijn.---

"4. Indien en zodra er meters zijn voor
"het afzonderlijk registreren van de kos-
"ten van brandstof respectievelijk elec-
"triciteit en respectievelijk water van
"een privégedeelte, dan zullen de kosten
"daarvan door iedere eigenaar afzonderlijk
"worden gedragen naar rato van de door
"ieder afgenomen hoeveelheden.-----

-10-

- "De eigenaars zijn alsdan wel verplicht in de-
"zelfde verhouding als in lid 1 is be-
"doeld bij te dragen in de kosten van
"brandstof, electriciteit en water, voor-
"zover deze gebruikt worden voor de ge-
"meenschappelijke gedeelten, respectieve-
"lijk gemeenschappelijke zaken."-----
- m. Het in lid 4 van artikel 26 van het Alge-
meen Reglement bedoelde bedrag is groot
twee duizend vijfhonderd gulden (f 2.500,=)
- n. De boete bedoeld in artikel 27 van het
Algemeen Reglement wordt vastgesteld op
ten hoogste één duizend gulden (f 1.000,=)
per overtreding en kan door de vergadering
van eigenaars worden gewijzigd met gewone
meerderheid van stemmen.-----
- o. De vergadering van eigenaars zal in afwij-
king van het bepaalde in artikel 31 van
het Algemeen Reglement nader moeten be-
sluiten tot het instellen van een reserve-
fonds, waarbij dan tevens het percentage
bedoeld in artikel 18 lid 2 van jaar tot
jaar zal worden vastgesteld.-----
- p. In afwijking van het bepaalde in artikel
32 lid 2 zal jaarlijks binnen drie maanden
na afloop van het kalenderjaar de in dat
lid bedoelde vergadering worden gehouden.
Ter aanvulling op het bepaalde in artikel
32 wordt bepaald dat op de eerste verga-
dering een voorzitter zal worden benoemd.
Tot de benoeming van de voorzitter zal de
vergadering worden geleid door de admini-
strateur.-----

-11-

Het aantal eigenaars dat een vergadering bijeen kan roepen, zoals bedoeld in artikel 32 lid 3 van het Algemeen Reglement, bedraagt tenminste een zodanig aantal als bevoegd is tot het uitbrengen van een/tien-de gedeelte van het maximum aantal stemmen.

q. Het maximum aantal uit te brengen stemmen, zoals bedoeld in artikel 33 van het Algemeen Reglement bedraagt tienduizend.-----
Voor elk appartementsrecht worden zoveel stemmen uitgebracht als de teller van het aandeel in de gemeenschap aangeeft.-----

r. Artikel 36 aan te vullen met:-----

"5. Het in de eerste zin van het vorige
"lid bepaalde is niet van toepassing ten
"aanzien van besluiten met betrekking tot
"jaarlijkse terugkerende onderwerpen een
"belang van dertig duizend gulden -----
"(f 30.000,=) totaal per jaar niet te bo-
"vengaande. Over deze onderwerpen kan in
"elke vergadering een geldig besluit wor-
"den genomen ongeacht het aantal stemmen,
"dat op die vergadering kan worden uitge-
"bracht, tenzij in het reglement een quo-
"rum voor een dergelijk besluit is voorge-
"schreven. Gemeld bedrag van dertig duizend
"gulden (f 30.000,--) kan telkenmale wor-
"den gewijzigd door de vereniging van
"eigenaars in een vergadering, waarin
"tenminste de helft der stemmen tegenwoor-
"dig of vertegenwoordigd is, met gewone
"meerderheid van stemmen.-----

-12-

- s. Het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 2 is tweeduizend gulden (f 2.000,=) en het bedrag bedoeld in artikel 37 lid 5 is vijfduizend gulden (f 5.000,=) per appartementsrecht.-----
Deze bedragen kunnen telkenmale worden gewijzigd door de vereniging van eigenaars in een vergadering, waarin tenminste de helft der stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd is, met gewone meerderheid van stemmen.-----
Artikel 37 lid 2 toevoegen:-----
"Het reserve-fonds is mede bedoeld voor
"toekomstig onderhoud waardoor het flat-
"gebouw een goed aanzien behoudt, alsmede
"niet in verval raakt.-----
- t. Artikel 39 lid 2 vervalt. Lid 3 wordt ver-
nummerd tot lid 2.-----
- u. Artikel 40 leden 1, 4 en 5 aan te vullen
met:-----
"1. Voor de eerste maal wordt de admini-
"strateur aangewezen door het Algemeen
"Burgerlijk Pensioenfonds, gevestigd te
"Heerlen.-----
"4. Het bedrag in dit lid bedoeld bedraagt
"twee duizend gulden (f 2.000,--);-----
"5. De bedragen in dit lid bedoeld zijn
"respectievelijk twee duizend gulden ----
"(f 2.000,--) en acht duizend gulden ----
"(f 8.000,--).-----
- In afwijking van en als aanvulling op het be-
paalde in voormeld reglement zullen de vol-
gende bepalingen gelden, zolang het Fonds
nog voor tien procent (10%) of meer gerechtigd
is in de gemeenschap-----

I. Artikel 18 aan te vullen met lid 7:

"7. Het Fonds zal als appartements-
"eigenaar geen voorschotten in het re-
"servefonds als bedoeld in artikel 31
"behoeven te storten, maar zal de door
"haar te storten bedragen renteloos
"schuldig blijven.-----
"Indien het Fonds een haar toebehorend
"appartementsrecht vervreemdt, zal zij
"van het renteloos schuldig gebleven be-
"drag een zodanig gedeelte in het reser-
"vefonds storten als betrekking heeft
"op het desbetreffende appartementsrecht.
"Indien en zodra een betaling uit het
"reservefonds wordt gedaan in overeen-
"stemming met de bestemming hiervan zal
"het Fonds voor elk haar toebehorend ap-
"partementsrecht een zodanig gedeelte
"(in mindering op de schuldig gebleven
"bedragen) betalen van de hiervoor be-
"doelde uitgaven aan het reservefonds,
"als betrekking heeft op de desbetref-
"fende appartementsrechten.-----

II. Artikel 37 lid 2 te wijzigen als volgt:-

"De beslissingen over het onderhoud van
"de gemeenschappelijke gedeelten en de
"gemeenschappelijke zaken berust bij de
"administrateur. Deze kan echter geen
"onderhoudswerkzaamheden opdragen die
"een bedrag van telkens twee duizend
"gulden (f 2.000,--) te boven gaan, in-
"dien hij daartoe niet vooraf door het
"Fonds is gemachtigd.-----

III. Artikel 40 te wijzigen als volgt:-----

"1. Het bestuur van de vereniging berust

-14-

"bij de administrateur die benoemd wordt
"door de vergadering. De vergadering zal
"ook een plaatsvervangend administrateur
"kunnen benoemen.-----

"2. De administrateur en de plaatsver-
"vangend administrateur worden benoemd
"voor onbepaalde tijd en kunnen te allen
"tijde worden ontslagen.-----

"De vergadering benoemt de administrateur
"en/of de plaatsvervangend administrateur
"uit een bindende voordracht, op te maken
"door het Fonds. Een voordracht moet voor
"de te vervullen plaats tenminste twee
"namen bevatten.-----

"Is niet binnen zeven maanden na het ont-
"staan van de vacature een voordracht in-
"gediend, dan is de benoeming vrij.----

"Ontslag van een administrateur of plaats-
"vervangend administrateur, anders dan op
"eigen verzoek, wordt verleend met ten-
"minste drie/vierde van de uitgebrachte
"stemmen in een vergadering waarin een
"aantal eigenaars tegenwoordig of vertegen-
"woordigd is dat tenminste twee/derde van
"het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
"In een vergadering waarin minder dan twee/
"derde van het in de vorige zin bedoelde
"maximum aantal stemmen kan worden uitge-
"bracht, kan geen geldig besluit tot ont-
"slag worden genomen.-----

"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.-----

-15-

"4. Hij behoeft de machtiging van het
"Fonds 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 telkens één
"duizend gulden (f 1.000,--) te boven-
"gaande.-----

"Hij behoeft eveneens de machtiging van het
"Fonds om verweer te voeren in een kort geding.

"5. Voorzover in verband met de omstandig-
"heden het nemen van spoedeisende maat-
"regelen, 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 telkens
"twee duizend gulden (f 2.000, --) te bo-
"vengaande de machtiging nodig heeft van
"het Fonds en voor het aangaan van verbin-
"tenissen een belang van telkens acht dui-
"zend gulden (f 8.000,--) te bovengaande
"tevens de machtiging van de vergadering,
"zonder dat door splitsing van de hande-
"ling aan de bedoeling van deze bepaling
"afbreuk kan worden gedaan.-----

Conform het bepaalde in artikel 876 lid 3 van het
Burgerlijk Wetboek ontstaat de bij deze akte opgericht
vereniging eerst zodra de appartementsrechten
aan verschillende personen toebehoren. De
hiervoor vermelde bepalingen van het Regle-
ment en de statuten van de vereniging zijn
eerst vanaf dat moment van toepassing.-----

De comparant is mij, notaris, bekend.

-16-

. Waarvan -----
. akte, -----

in minuut is verleden te Arnhem op de datum in het
hoofd dezer akte gemeld.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte
aan de verschenen persoon heeft deze verklaard
van de inhoud van deze akte te hebben kennisgeno-
men en op volledige voorlezing daarvan geen prijs
te stellen.-----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing
door de verschenen persoon en mij, notaris, onder-
tekend.-----

Getekend:L.Wilod Versprille:Y.Donders.-----

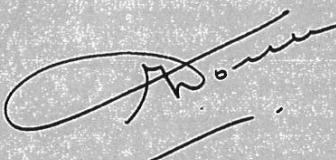
VOOR AFSCHRIFT

w.g.Y.Donders

De ondergetekende:

Yvo Otto Donders, notaris wonende te Arnhem,
verklaar hiermede dat dit stuk eensluidend
is met de ter overschrijving aangeboden af-
schriften.

Getekend te Arnhem, 13 augustus 1980.



Bijlage

43061_Meejarenonderhoudsplanning 2018-2019.pdf

552

Verloep planningsmethode	ontrend	ontrend
bestend	24.344	1.15
doel	20.500	21.913
indexering elk jaar van 2,5%	22.076	21.913
eenmalige bijlage van 2018	23.194	21.913
ontrekkings	15.000	22.076
ontrekkings	0	23.194
ontrekkings	0	24.368
ontrekkings	0	26.602
ontrekkings	0	28.837
ontrekkings	0	31.071
ontrekkings	0	33.305
ontrekkings	0	35.539
ontrekkings	0	37.773
ontrekkings	0	40.007
ontrekkings	0	42.241
ontrekkings	0	44.475
ontrekkings	0	46.709
ontrekkings	0	48.943
ontrekkings	0	51.177
ontrekkings	0	53.411
ontrekkings	0	55.645
ontrekkings	0	57.879
ontrekkings	0	60.113
ontrekkings	0	62.347
ontrekkings	0	64.581
ontrekkings	0	66.815
ontrekkings	0	69.049
ontrekkings	0	71.283
ontrekkings	0	73.517
ontrekkings	0	75.751
ontrekkings	0	77.985
ontrekkings	0	80.219
ontrekkings	0	82.453
ontrekkings	0	84.687
ontrekkings	0	86.921
ontrekkings	0	89.155
ontrekkings	0	91.389
ontrekkings	0	93.623
ontrekkings	0	95.857
ontrekkings	0	98.091
ontrekkings	0	100.325
ontrekkings	0	102.559
ontrekkings	0	104.793
ontrekkings	0	107.027
ontrekkings	0	109.261
ontrekkings	0	111.495
ontrekkings	0	113.729
ontrekkings	0	115.963
ontrekkings	0	118.197
ontrekkings	0	120.431
ontrekkings	0	122.665
ontrekkings	0	124.899
ontrekkings	0	127.133
ontrekkings	0	129.367
ontrekkings	0	131.601
ontrekkings	0	133.835
ontrekkings	0	136.069
ontrekkings	0	138.303
ontrekkings	0	140.537
ontrekkings	0	142.771
ontrekkings	0	145.005
ontrekkings	0	147.239
ontrekkings	0	149.473
ontrekkings	0	151.707
ontrekkings	0	153.941
ontrekkings	0	156.175
ontrekkings	0	158.409
ontrekkings	0	160.643
ontrekkings	0	162.877
ontrekkings	0	165.111
ontrekkings	0	167.345
ontrekkings	0	169.579
ontrekkings	0	171.813
ontrekkings	0	174.047
ontrekkings	0	176.281
ontrekkings	0	178.515
ontrekkings	0	180.749
ontrekkings	0	182.983
ontrekkings	0	185.217
ontrekkings	0	187.451
ontrekkings	0	189.685
ontrekkings	0	191.919
ontrekkings	0	194.153
ontrekkings	0	196.387
ontrekkings	0	198.621
ontrekkings	0	200.855
ontrekkings	0	203.089
ontrekkings	0	205.323
ontrekkings	0	207.557
ontrekkings	0	209.791
ontrekkings	0	212.025
ontrekkings	0	214.259
ontrekkings	0	216.493
ontrekkings	0	218.727
ontrekkings	0	220.961
ontrekkings	0	223.195
ontrekkings	0	225.429
ontrekkings	0	227.663
ontrekkings	0	229.897
ontrekkings	0	232.131
ontrekkings	0	234.365
ontrekkings	0	236.599
ontrekkings	0	238.833
ontrekkings	0	241.067
ontrekkings	0	243.301
ontrekkings	0	245.535
ontrekkings	0	247.769
ontrekkings	0	250.003
ontrekkings	0	252.237
ontrekkings	0	254.471
ontrekkings	0	256.705
ontrekkings	0	258.939
ontrekkings	0	261.173
ontrekkings	0	263.407
ontrekkings	0	265.641
ontrekkings	0	267.875
ontrekkings	0	270.109
ontrekkings	0	272.343
ontrekkings	0	274.577
ontrekkings	0	276.811
ontrekkings	0	279.045
ontrekkings	0	281.279
ontrekkings	0	283.513

Bijlage

43061_Jaarrekening 2017.pdf



Verwey Vastgoed BV
Vestiging Maastricht
Randwycksingel 20 A 01, 6229 EE Maastricht
Telefoon 043 - 205 71 50
E-mail info.maastricht@VerweyVastgoed.nl
Internet www.VerweyVastgoed.nl
KvK 27178711
BTW NL 8079.20.150.B01

Vestigingen in Rotterdam, Amsterdam,
Den Haag en Maastricht

Jaarrekening 2017 VvE Geresstraat 66 t/m 128 (Blok D) te Venlo



Verwey Vastgoed Management, Verwey VvE Management, Verwey Facility Management, Verwey Hospitality Management,
Verwey Vastgoed Advies & Detachering en Verwey Bouw- & Projectmanagement zijn handelsnamen van Verwey Vastgoed BV





Inleiding jaarrekening

Hierbij ontvangt u de jaarrekening 2017 (01-01-2017 t/m 31-12-2017) van VvE Geresstraat 66 t/m 128 te Venlo. Deze jaarrekening zal ter goedkeuring worden voorgelegd in de aankomende algemene ledenvergadering.

Inhoud van het jaarrekening

In de jaarrekening treft u onderstaande onderdelen aan.

1. De balans zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
2. De resultatenrekening zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
3. Een specificatie van het openstaande crediteuren saldo
4. Een specificatie van de mutaties in het reservefonds
5. De begroting van het nieuwe jaar
6. Het aandeel per index in het reservefonds

Samenstelling bestuur

Onderstaand treft u de samenstelling van het bestuur aan van VvE Geresstraat 66 t/m 128 (D)

L.H.L. Berben	Voorzitter
D. Stephan	Kascontrolecommissie
L.H.L. Berben	Kascontrolecommissie
C.F.M. Cruijsen	Technische commissie

Verwey Vastgoed

1. Balans 2017

Debetzijde	2017	2016
Nog te ontvangen VvE bijdrage	4.770,58	1.532,10
Kosten volgend boekjaar	6.072,86	3.849,40
Transitoria	434,49	132,60
Rekening courant	10.000,00	1.138,47
Spaarrekening	19.148,97	29.592,38
Kas	89,07	89,07
Totaal	40.515,97	36.334,02
Creditzijde	2017	2016
Reserve groot onderhoud	24.343,64	12.954,30
Crediteuren	4.318,82	5.431,84
RC VvE Geresstraat Blok B	280,97	280,97
Te verrekenen stookkosten 2016	0,00	758,81
Te verrekenen stookkosten 2017	696,04	0,00
Nog te betalen kosten	6.545,73	5.811,16
Te ontvangen verzekeringsuitkering opstal	3.954,70	0,00
Positief exploitatieresultaat	376,07	11.096,94
Totaal	40.515,97	36.334,02

Toelichting balans:

- De post 'nog te ontvangen VvE bijdrage' is opgelopen naar € 4.770,58. Hiervan is € 1.672,69 kortlopend. Een bedrag van € 3.863,76 is uitgegeven aan een incassobureau.
- Kosten volgend boekjaar zijn voornamelijk de verzekeringspremies welke in 2017 betaald worden voor 2018.
- Nog te betalen kosten zijn kosten welke de vereniging inzichtelijk heeft, echter waarvoor nog geen factuur is ontvangen.



2. Resultatenrekening 2017

Debetzijde	Kosten 2016	Begroot 2017	Kosten 2017
Opstalverzekering	2.849,77	3.065,00	3.063,85
WA verzekering (AVB)	489,90	490,00	489,90
Dagelijks Onderhoud	5.386,80	5.500,00	1.980,33
Reservering groot onderhoud	10.000,00	17.500,00	17.500,00
Honorarium bestuurder	6.218,40	6.293,00	6.293,12
Diversen	52,53	150,00	92,81
Kosten bank	236,16	240,00	236,16
Servicecontract CV installatie	1.038,90	1.058,00	1.336,36
Servicecontract gasdetectie	0,00	110,00	0,00
Servicecontract legionellapreventie	327,81	335,00	327,81
Vervangen lampen	0,00	250,00	198,80
Schoonmaakkosten	4.608,04	4.700,00	4.337,52
Ramen wassen algemeen	2.408,20	2.456,00	0,00
Telefoonkosten CV	300,00	300,00	300,00
Algemeen stroomverbruik	1.457,68	1.800,00	1.351,03
Algemeen en individueel waterverbruik	5.039,25	6.000,00	7.405,33
Onderhoud groenvoorziening	3.078,40	3.140,00	3.096,88
Ontstoppingscontract riolering	370,55	377,00	377,13
Positief exploitatieresultaat	11.096,94		376,07
Totaal	54.959,33	53.744,00	48.763,10

Creditzijde	Baten 2016	Begroot 2017	Baten 2017
Rente bank	20,14	0,00	0,04
Bijz. baten en lasten	8.649,07	0,00	21,94
Bijdrage Vast	46.290,12	53.744,00	48.741,12
Totaal	54.959,33	53.744,00	48.763,10

Toelichting resultatenrekening:

- Binnen de post 'dagelijks onderhoud' is **€ 3.519,67** minder uitgegeven dan begroot
- In 2017 heeft er géén glasbewassing plaats gevonden. Inmiddels is er een nieuwe contract afgesloten voor de glasbewassing met de firma Blanco.
- Het algemeen elektraverbruik is **€ 448,97** lager uitgevallen dan begroot.
- Het algemeen en individueel waterverbruik is **€ 1.405,33** hoger uitgevallen.

De vereniging heeft een positief exploitatieresultaat van € 376,07. Het advies aan de ledenvergadering luidt om deze toe te voegen aan de reserve groot onderhoud.

Verwey Vastgoed

2. Resultatenrekening 2017 (Stookkosten)

Debetzijde	Stookkosten 2016	Begroot 2017	Stookkosten 2017
Gasverbruik	22.306,10	21.000,00	23.789,83
Kosten WME	1.169,81	935,00	1.115,57
Administratiekosten	0,00	681,00	0,00
Te verrekenen stookkosten	758,81		696,04
Totaal	23.475,91	22.616,00	25.601,44
Creditzijde	Baten 2016	Begroot 2017	Baten 2017
Voorschot stookkosten	22.734,72	22.616,00	23.101,44
Waarborgsommen	1.500,00	0,00	2.500,00
Totaal	23.475,91	22.616,00	25.601,44

3 Specificatie openstaande crediteuren

Crediteur	Openstaand bedrag
Lamberts Elektrotechniek	111,89-
Enexis BV	278,00
Allianz	4.152,71
Totaal crediteuren	4.318,82

4 Specificatie mutaties reservefondsen

Reservefondsen	Bedrag	
Reserve groot onderhoud		
Beginsaldo per 01-01-2017	12.954,30	
Exploitatieresultaat 2016	11.096,94	
Reservering groot onderhoud 2017	17.500,00	
<u>In mindering:</u>		
Elco	Leveren + monteren afdichtingsset	1.185,80-
Neuhof	Vervangen voegwerk kopgevel 1e termijn	4.292,48-
Neuhof	Vervangen voegwerk kopgevel 2e termijn/slottermijn	4.292,48-
Verwey	Begeleidingskosten voegwerk gevel	429,25-
Ruyters	Herstellen balkon nr. 110	2.156,70-
Ruyters	Herstellen balkon nr.108	2.156,70-
Ruyters	Herstellen balkon nr. 118	2.156,70-
Velden	Gedeelte riolering vervangen	537,49-
	Eindsaldo per 31-12-2017	24.343,64
Totaal reservefondsen		24.343,64



5. Begroting 2018

Omschrijving	Begroting 2018
Opstalverzekering	3.640,00
WA verzekering (AVB)	513,00
Dagelijks Onderhoud	2.600,00
Reservering groot onderhoud	20.000,00
Honorarium bestuurder	6.342,00
Diversen	100,00
Kosten bank	240,00
Servicecontract CV installatie	1.365,00
Servicecontract gasdetectie	110,00
Servicecontract legionellapreventie	335,00
Vervangen lampen	250,00
Schoonmaakkosten	4.700,00
Ramen wassen algemeen	2.250,00
Telefoonkosten CV installatie	300,00
Algemeen stroomverbruik	1.500,00
Algemeen en individueel waterverbruik	6.000,00
Onderhoud groenvoorziening	3.160,00
Ontstoppingscontract riolering	385,00
Voorschot stookkosten	22.616,00

Toelichting begroting 2018:

De begroting is op diverse posten aangepast. Dit heeft plaats gevonden op basis van indexaties en/of de kosten uit 2017.

- Dagelijks onderhoud is verlaagt naar **€ 2.600,00**.
- Reservering groot onderhoud is verhoogd naar **€ 20.000,00**
- Algemeen stroomverbruik is verlaagd naar **€ 1.500,00**

De totale begroting 2018 is qua kosten nagenoeg hetzelfde als 2017. Het advies aan de ledenvergadering luidt om de begroting 2018 goed te keuren met dien verstande dat de eigenaarsbijdragen ongewijzigd blijft.



7. Aandeel in het reservefonds per index per 31-12-2017

Index	Aandeel reservefonds
Geresstraat 66	645,11
Geresstraat 68	645,11
Geresstraat 70	645,11
Geresstraat 72	645,11
Geresstraat 74	645,11
Geresstraat 76	645,11
Geresstraat 78	645,11
Geresstraat 80	645,11
Geresstraat 82	645,11
Geresstraat 84	645,11
Geresstraat 86	645,11
Geresstraat 88	645,11
Geresstraat 90	645,11
Geresstraat 92	645,11
Geresstraat 94	645,11
Geresstraat 96	645,11
Geresstraat 98	645,11
Geresstraat 100	645,11
Geresstraat 102	645,11
Geresstraat 104	645,11
Geresstraat 106	645,11
Geresstraat 108	645,11
Geresstraat 110	645,11
Geresstraat 112	645,11
Geresstraat 114	645,11
Geresstraat 116	645,11
Geresstraat 118	645,11
Geresstraat 120	645,11
Geresstraat 122	645,11
Geresstraat 124	645,11
Geresstraat 126	645,11
Geresstraat 128	645,11
Geresstraat ber 33B	87,64
Geresstraat ber 34B	121,72
Geresstraat ber 35B	121,72
Geresstraat ber 36B	121,72
Geresstraat ber 37B	121,72
Geresstraat ber 38B	121,72
Geresstraat ber 39B	121,72
Geresstraat ber 40B	121,72
Geresstraat ber 41B	121,72
Geresstraat ber 42B	121,72
Geresstraat ber 43B	121,72
Geresstraat ber 44B	121,72
Geresstraat ber 45B	121,72
Geresstraat ber 46B	121,72
Geresstraat ber 47B	121,72
Geresstraat ber 48B	82,77
Geresstraat ber 49B	121,72
Geresstraat ber 50B	121,72
Geresstraat ber 51B	121,72
Geresstraat ber 52B	121,72
Geresstraat ber 53B	121,72



Index	Aandeel reservefonds
Geresstraat ber 54B	121,72
Geresstraat ber 55B	121,72
Geresstraat ber 56B	121,72
Geresstraat ber 57B	121,72
Geresstraat ber 58B	121,72
Geresstraat ber 59B	121,72
Geresstraat ber 60B	121,72
Geresstraat ber 61B	121,72
Geresstraat ber 62B	121,72
Geresstraat ber 63B	60,86
Geresstraat ber 64B	60,86
Totaal	24.343,81

Bijlage

43061_Notulen & Actielijst 2e ALV 17 mei 2018.pdf



NOTULEN

Algemene Ledenvergadering Vereniging van Eigenaars Geresstraat 66 t/m 128 (Blok D) te Venlo

Gehouden op: Donderdag 17 mei 2018 om 19.00 uur

Vergaderlocatie: Muspelheim te Venlo

Namens Verwey Vastgoed BV: De heer C.C.W Meyer
De heer R.J.A. Postma

1. Opening van de vergadering

De heer C.C.W. Meyer heet eenieder van harte welkom op deze tweede Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (hierna Vereniging of VvE).

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Aan de hand van de presentielijst wordt vastgesteld dat **3.125** stemmen in persoon dan wel bij machtiging van de in totaal **10.000** uit te brengen stemmen aanwezig zijn, waardoor het vereiste quorum is bereikt en rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Deze tweede vergadering werd uitgeschreven overeenkomstig Artikel 36, lid 4 van het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten februari 1973, daar tijdens de Ledenvergadering van 18 april 2017 niet voldoende stemmen konden worden uitgebracht om rechtsgeldige besluiten te nemen. In de vergadering van vandaag zullen besluiten kunnen worden genomen mits met voldoende meerderheid van het aantal aanwezige stemmen genomen. Gezien het feit dat het een tweede oproeping betreft is de aanwezigheid enkel van belang bij de te nemen besluiten, daar het vereiste quorum reeds zou zijn bereikt bij de aanwezigheid van 1 enkele stem.

3. Vaststellen van de agenda

Er zijn schriftelijk geen aanvullingen op de agenda binnengekomen en geen van de aanwezigen wenst wijzigingen op de agenda aan te brengen, zodat deze conform wordt vastgesteld.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

- *Aanvraag toestemming plaatsing alternatieve tv-ontvanger*
De heer C.C.W. Meyer deelt mede een aanvraag te hebben ontvangen voor plaatsing van een alternatieve tv-ontvanger. Het gaat hierbij om een klein kastje van ongeveer 20 x 20cm welke op de buitengevel geplaatst dient te worden. Het betreft hierbij een alternatief op de tv-schotel.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt toestemming verleend om de ontvangers te plaatsen.

- *Zwerfvuil groenstrook*
De heer R.J.A. Postma merkt op dat het afgelopen jaar veelvuldig afval gedumpt is om de groenstrook, variërend van etensresten tot bankstellen aan toe. De firma Blanco zal vanaf nu de groenstrook onderhouden, hier zullen kosten aan verbonden zijn echter is het laten liggen van het afval geen optie.



5. Bespreken en vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2017

De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 8 juni 2017 worden paginagewijs doorgenomen, waarna deze zonder verdere op- /of aanmerkingen unaniem door de leden worden vastgesteld.

6. Bespreken jaarrekening 2017

- verslag kascontrolecommissie

Mevrouw L.H.L. Berben geeft verslag namens de kascontrolecommissie. De jaarstukken zagen er goed verzorgd uit en de inkomsten en uitgaven waren goed terug te vinden. De kascontrolecommissie heeft enkele vragen gesteld welke naar tevredenheid zijn beantwoord. Het advies van de kascontrolecommissie luidt om de jaarrekening 2017 goed te keuren alsmede decharge te verlenen aan bestuur/bestuurder.

- bespreken en vaststellen jaarrekening

De heer C.C.W. Meyer geeft toelichting bij de jaarrekening 2017. Zichtbaar is dat de achterstanden qua eigenaarsbijdragen hoger zijn uitgevallen van 2016. Een bedrag van **€ 3.863,76** is uitgegeven aan een incassobureau.

Qua exploitatie zijn de kosten voor dagelijks onderhoud **€ 3.519,67** lager uitgevallen. Het is algemeen elektraverbruik is **€ 448,97** lager uitgevallen. Het algemeen en individueel waterverbruik daarentegen is **€ 1.405,33** hoger uitgevallen.

Als alle vragen zijn beantwoord luidt het voorstel om de jaarrekening 2017 goed te keuren.

Besluit: Met unanieme stemmen wordt het voorstel aangenomen.

- besluitvorming omtrent bestemming exploitatieresultaat

Nu de jaarrekening is goedgekeurd luidt het voorstel het voordelig exploitatieresultaat à **€ 376,07** ten goede van de reserve grootonderhoud te brengen.

Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen goedgekeurd.

- decharge bestuur/bestuurder

Nu de jaarrekening is goedgekeurd luidt het voorstel het advies van de kascontrolecommissie op te volgen en decharge te verlenen aan bestuur en bestuurder voor het gevoerde (financiële) beleid, waarna het voorstel als zodanig wordt geformuleerd.

Besluit: Unaniem wordt decharge gegeven aan bestuur/bestuurder.

7. Bespreken en vaststellen begroting 2018 en eigenaarsbijdragen

De heer C.C.W. Meyer geeft toelichting bij de begroting 2018. Diverse posten zijn aangepast op basis van de uitgaven uit 2017. Hieronder dagelijks onderhoud en het algemeen stroomverbruik. Beide posten zijn verlaagd naar respectievelijk **€ 2.600,00** en **€ 1.500,00**. Door deze aanpassingen kan de reservering groot onderhoud verhoogd worden naar **€ 20.000,00**.

Voor wat betreft de begroting 2018 zal geen verhoging voorgesteld worden. Echter, in 2019 zal de begroting zodanig aangepast worden dat er meer reserve wordt opgebouwd. Op dit moment heeft de vereniging namelijk constructieve tekorten welke niet enkel met eenmalige bijdragen opgelost kunnen worden.

Als alle vragen zijn beantwoord luidt het voorstel om de begroting 2018 goed te keuren met dien verstande dat de eigenaarsbijdragen ongewijzigd blijft.

Besluit: Met unanieme stemmen wordt de begroting 2018 goedgekeurd met dien verstande dat de eigenaarsbijdragen ongewijzigd blijft.



8. Bespreken en vaststellen meerjarenonderhoudsplanung 2018 en 2019 alsmede een eventuele eenmalige bijdrage

De meerjarenonderhoudsplanung wordt door de heer R.J.A. Postma toegelicht. Voor dit jaar staan twee groter werkzaamheden op de planning;

Herstellen schoorstenen:

De schoorstenen zijn in slechte staat waarbij het voegwerk los laat en stenen beginnen los te zitten. Dit geeft kansen op lekkages. Er is zowel offerte aangevraagd voor het herstel van voeg- en metselwerk alsmede het plaatsen van kappen over de huidige schoorstenen. De laatste optie is het beste met een lange levensduur.

Herstellen van de galerijvloeren:

Zoals reeds diverse jaren medegedeeld zijn de galerijvloeren is slechte staat. Op diverse plaatsen zit de bedekking los en/of zijn er gaten in gevallen. Doelstelling is om de huidige vloerbedekking te vernieuwen met triplex.

De heer R.J.A. Postma geeft tevens aan dat deze werkzaamheden beide prioriteit hebben. Deze werkzaamheden kunnen alleen niet uitgevoerd worden zonder eenmalige bijdrage. Als alle vragen zijn beantwoord wordt het voorstel gedaan vanuit de vergadering om een eenmalige bijdrage vast te stellen van **€ 500,00** per appartement. De totale eenmalige bijdrage komt hiermee uit op **€ 16.000,00**.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt het voorstel voor de eenmalige bijdrage goedgekeurd. Betaling hierbij dient te geschieden voor **31 december 2018**.

Als alle vragen over de meerjarenonderhoudsplanung zijn beantwoord luidt het voorstel om de meerjarenonderhoudsplanung voor de jaren 2018 en 2019 goed te keuren.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt de meerjarenonderhoudsplanung voor de jaren 2017 en 2018 goedgekeurd.

9. Formaliteiten

- a) Het voorstel luidt om de eigenaarsbijdrage als volgt te definiëren:
de voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 18, lid 2 Modelreglement 1973 wordt als volgt vastgesteld:
Het 1/12 – gedeelte van het bedoelde aandeel in de Vereniging vermeerderd met de wettelijke rente, incassokosten en procedurekosten gemaakt ter inning van die voorschotbijdrage.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- b) Vaststellen van een aanmaningsprocedure:
- machtiging bestuurder voor het treffen van (rechts)-maatregelen bij achterstand in betalingen en het in rekening mogen brengen van alle hierbij behorende kosten, zowel in als buiten rechte, bij de wanbetaler.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- c) Goedkeuring om alle schade-uitkeringen inzake de collectieve opstal, uit te laten keren op de rekening van de VvE, IBAN nummer NL46ABNA0534746667 ten behoeve van het herstel. Indien het uit te keren bedrag boven de € 220.000,00 komt zal tijdens een Algemene Ledenvergadering worden besloten wat hiermee gedaan wordt.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- d) Bij het niet naleven van reglementen het kunnen opleggen van boetes:
- artikel 27, lid 2 Modelreglement 1973 geeft de mogelijkheid dat de Algemene Ledenvergadering een overtreder van bepalingen van de wet, de reglementen (genoemd in de Splittingsakte) en het Huishoudelijk Reglement een boete op te leggen. Jaarlijks kan de hoogte tot nader orde worden vastgesteld. Voorgesteld wordt de bestuurder en voorzitter te machtigen deze boete te kunnen opleggen zonder tussenkomst van de Algemene Ledenvergadering.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen.
- e) Goedkeuring voor het in rekening brengen van een waarborgsom van € 500,00 bij de verkoper van een appartementsrecht t.b.v. de afrekening stookkosten.



Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt het voorstel aangenomen.

10. (Her)benoeming van de voorzitter

Mevrouw L.H.L. Berben is bereid het voorzitterschap wederom op zich te nemen.

Besluit: Unaniem wordt mevrouw L.H.L. Berben herbenoemd.

11. (Her)benoeming van de technische commissie

De heer C.F.M. Cruijssen geeft aan dat het niet meer mogelijk is om zijn functie binnen de technische commissie uit te voeren.

Mevrouw R.J. Derks zal navraag doen bij haar man of deze bereid is om lid te worden van de technische commissie.

12. (Her)benoeming van de kascontrolecommissie

De heer D. Stephan en mevrouw L.H.L. Berben willen voor aankomend jaar de kascontrole uitvoeren.

Besluit: Unaniem worden bovengenoemde leden herbenoemd.

13. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

14. Sluiting van de vergadering

De heer C.C.W. Meyer dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.



ACTIELIJST

**Algemene Ledenvergadering
Vereniging van Eigenaars
Geresstraat 66 t/m 128 (blok D) te Venlo**

<i>Agendapunt</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Actie</i>
3	Goedkeuring verlenen tv-ontvanger	Verwey Vastgoed
8	Uitvoering geven meerjarenonderhoudsplanning 2018-2019	Verwey Vastgoed

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43061.pdf

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- energielabel

Verkoper beschikt niet over een energielabel. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken te dier zake. Koper is zich ervan bewust dat hij zelf een energielabel dient aan te vragen.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning/berging.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar naar gemelde akte van eigendomsverkrijging waarin onder meer woordelijk luidende voorkomt:

(begin citaat)

"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen:

- a. naar de akte van splitsing in appartementsrechten verleden voor notaris Y.O. Donders, destijds ter standplaats Arnhem, op twaalf augustus negentienhonderd tachtig, welke akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond in hypothecken 4 op negentien augustus daarna, in deel **4495 nummer 2** in welke akte:

1. van toepassing werd verklaard voormeld "Reglement van splitsing in eigendom", welk Reglement is gewijzigd en aangevuld zoals in die akte van splitsing naals is omschreven;
2. werd opgericht de rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging van eigenaars, genaamd: "Vereniging van Eigenaars: Geresstraat 66 tot en met 128 even nummers te Venlo", gevestigd te Venlo;

- b. naar een akte van transport, verleden voor notaris G.J. Boswinkel, destijds ter standplaats Eindhoven op drieëntwintig augustus negentienhonderd zesenzestig in welke akte de navolgende bijzondere bepalingen werken opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

""Voorts verklaarden de comparanten, dat deze koopovereenkomst is geschied onder de bepalingen, welke zijn vermeld onder Hoofdstuk II van het "Besluit Algemene Verkoopvoorwaarden 1955", opgenomen in het Gemeenteblad van Venlo van het jaar negentienhonderd negenenveertig, nummer 1201, zulks echter met uitzondering van het bepaalde onder artikel 1 sub 2, artikel 2 en artikel 11; en voorts onder de navolgende bepalingen:""

"Enzovoorts."

- ""3. De aanleg en onderhoud van de bij de te bouwen maisonnettes behorende gemeenschappelijke tuinen dienen door en voor rekening van koopster of haar rechtsopvolger te geschieden, een en ander ten genoegen van het gemeentebestuur.
4. De aanleg en het onderhoud van de toegangspaden vanaf de openbare weg naar de garages dienen door en voor rekening van koopster of haar rechtsopvolger te geschieden."" enzovoorts

"Voor zover in bovengenoemde akten, reglementen en bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet de comparant sub 1 dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de comparante sub 2, voor en namens de koper, aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de comparant sub 1 voor die derden aangenomen."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij

onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van splitsing en de statuten van de vereniging: "Vereniging van eigenaars: Geresstraat 66 tot en met 128 even nummers te Venlo", bestaande uit:

- (a) het modelreglement, (Algemeen Reglement) vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een kaart daaraanvolgende in deel 2204 nummer 1, en
- (b) het bijzonder reglement van splitsing als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op twaalf augustus negentienhonderdtachtig verleden voor Y.O. Donders, destijds notaris te Arnhem, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op negentien augustus negentienhonderdtachtig deel 4495 nummer 2.

Verklaring van vereniging van eigenaars

Aan deze akte zijn gehecht een of meer geschriften waarin de volgende verklaringen van of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars zijn afgegeven:

- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de door de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging verschuldigde bijdragen;
- de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek inhoudende een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De achterstallige servicekosten en stookkosten voor het afgelopen en lopende boekjaar zijn voor rekening van koper en bedragen volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren tot en met dertig september tweeduizend achttien een bedrag van drieduizend zevenhonderdachtentachtig euro en achtenvijftig cent (€ 3.788,58)

Het aandeel in het reservefonds bedraagt per eenentwintig september tweeduizend achttieneenduizend éénhonderdzesenveertig euro en zevenentachtig cent (€ 1.146,87) De intredingskosten bedragen voor de koper éénhonderdtwee euro en vijftentwintig cent (€ 102,25)

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- *bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding*

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Het verlof is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter te Limburg, Roermond, op vijf juni tweeduizend achttien. De door de voorzieningenrechter gegeven ontruimingstermijn is vier (4) weken vanaf achtentwintig juni tweeduizend achttien.

Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn

aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

2.4 onderzoek koper

Koper dient zelf onderzoek te doen naar het registergoed. Als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, is hij ermee bekend dat hij welbewust de daaraan verbonden kosten en risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
- b. Volgens opgave van de betreffende instantie bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: éénhonderdvijfenvijftig euro en negenendertig cent (€ 155,39)
 - waterschapstelsysteemheffing gebouwd: negentien euro en zevenenzestig cent (€ 19,67)Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over het waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
‘Stichting Notarieel Instituut Internetveilen’, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de ‘handleiding online bieden’ vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotariss:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de bodlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende ‘gegoedheid’ in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogsteieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch

- plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
 8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
 9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
 Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
 Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
 11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
 12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.
 De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
 13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

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

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende voorwaarde:
 - waarborgsom van tien procent (10%) van het bod doch tenminste vijftienduizend euro (€ 15.000,-) dient op de kwaliteistrekening van de notaris te zijn gestort of door de bieder dient een bankgarantie te worden gesteld tot tien procent (10%) van het bod doch tenminste vijftienduizend euro (€ 15.000,-) aan de notaris belast met de veiling.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

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

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

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

5.5 risico-overgang

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

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43061_Kosten koper geresstraat 106.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
Geresstraat 106 Venlo				
	t.i.v.	t.i.v. de Koper		
	verkoper of eigenaar	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris	€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
2	Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen	€ -	€ -	€ -
3	Honorarium notaris inroepen huurbeding	€ -	€ -	€ -
4	Honorarium notaris inroepen beheerbeding	€ -	€ -	€ -
5	Kadastraal recht (belast btw)	€ -	€ -	€ -
6	Kadastraal recht (onbelast btw)	€ -	nvt	€ -
7	Kosten diverse inzages registers	€ 100,00	€ 21,00	€ 121,00
8	Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -
9	Kosten Stichting regioveiling	€ -	€ -	€ -
10	Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris	€ -	€ -	€ -
11	Leges gemeente	€ -	nvt	€ -
	<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>			
12	= art. 3:264 BW (huurbeding)	€ -	€ -	€ -
13	= art. 3:267 BW (beheerbeding)	€ -	€ -	€ -
14	= art. 3:268 BW (onderhandse executie)	€ -	€ -	€ -
15	= art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)	€ -	€ -	€ -
16	= art. 3:273 BW (zuivering)	€ -	€ -	€ -
	<u>Overige kosten</u>			
17	Advocaatkosten	€ -	€ -	€ -
18	Preferente beslagkosten	€ -	nvt	€ -
19	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ -	nvt	€ -
20	Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.	€ -	€ -	€ -
21	Advertentiekosten openbare aanzegging	€ -	€ -	€ -
22	Advertentiekosten openbare betekening huurbeding	€ -	€ -	€ -
23	Kosten makelaar	€ -	€ -	€ -
	<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>			
24	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)	€ 3.788,58	nvt	€ 3.788,58
25	= Eenmalige extra bijdrage VvE	€ -	nvt	€ -
26	= Mutatiekosten VvE	€ 102,25	nvt	€ 102,25
27	Achterstallige erfpachtscanon	€ -	nvt	€ -
28	Kosten ivm aanschrijvingen woningwet	€ -	nvt	€ -
	TOTAAL:	€ 8.490,83		€ 9.456,83
29	Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	ja / neen	
30	Rente vanaf gunning tot betaling koopsom	€ -	nvt	€ -
31	Overdrachtsbelasting (2% of 6%)			
32	Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie	€ -	€ -	€ -
33	Honorarium notaris opmaken akte de command	€ -	€ -	€ -