

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers.

Assen OZ4 7993/128
03-11-2004 12:20

met 14 vervolblad(en)



14 volgbladen

20041103003903

Kadaster

**AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTEN, MEDE HOUDENDE
VASTSTELLING VAN VERKOOPVOORWAARDEN**

Heden, drie november tweeduizend vier (03-11-2004), verscheen voor mij, mr.--

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:-----

a.

die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van burgemeester van de-
publiekrechtelijke rechtspersoon:-----

b.

ten tijde van het verstrekken van deze volmacht handelende in zijn hoeda-
nigheid van zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van de -
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:-----

REGISTERGOED-----

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde, dat de gemeente juridisch ei-
genaar - en de ondernemer economisch eigenaar is van:-----

**het perceel bouwterrein gelegen te Rolde aan de Zuides kadastraal be-
kend gemeente Rolde sectie R nummer 4402, groot vijf are en negenen -
twintig centiare (05.29 a).-----**

Hyp. 4

Hypotheek 4

Het hierboven vermeld registergoed is door de gemeente Aa en Hunze verkre---
gen door de inschrijving van een verklaring als bedoeld in artikel 3, eerste lid, ---
van het Kadasterbesluit ter zake van de overgang van registergoederen naar de --
gemeente Aa en Hunze op tweeëntwintig september negentienhonderd negenen -
negentig (22-09-1999) in deel 7039 nummer 16. -----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde voornemens te zijn tot split ---
sing van de eigendom van het gebouw met ondergrond in appartementsrechten, -
omvattende:-----

- a. zes (6) wooneenheden, -----
- b. zes (6) parkeerplaatsen, en -----
- c. zes (6) bergingen, -----

in de zin van artikel 106 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en benevens over te
gaan tot vaststelling van het reglement van splitsing, als bedoeld in artikel 111 --
lid d juncto artikel 112 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en oprichting van een
vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 sub e van voormeld wetboek.

Overgaande tot de verlangde splitsing in appartementsrechten, verklaarde de----
comparant, handelende in voorschreven hoedanigheid: -----

I gemelde splitsing in appartementsrechten geschiedt overeenkomstig de aan-
deze akte gehechte tekening, als bedoeld in artikel 109 lid 2 boek 5 van het -
Burgerlijk Wetboek, bestaande uit één blad, welke tekening is goedgekeurd-
door de heer bewaarder der hypothecken en van het kadaster te Assen op ----
zesentwintig oktober tweeduizend vier (26-10-2004), met vaststelling van:--
- complexaanduiding 4412-A, plaatselijk bekend als Zuides nog onge ----
nummerd; -----

II gemelde tekening omvat een plan van alle woonlagen op welk plan de ge ---
deelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te --
worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer.-----

Het gebouw met ondergrond zal omvatten de navolgende appartementsrechten: -

Woningen en verder toebehoren-----

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat---
woning op de eerste woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend als
Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde----
sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 1, -----
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat --
woning op de eerste woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend als
Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde----
sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 2, -----
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat --
woning op de tweede woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend --
als Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde
sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 3, -----
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat --
woning op de tweede woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend --
als Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde
sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 4, -----

Kadaster

Vervolghblad Hyp. 3 en 4

5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat --woning op de derde woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde---sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 5, -----
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flat --woning op de derde woonlaag met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde---sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 6, -----
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 7, -----
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 8, -----
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 9, -----
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 10, -----
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 11, -----
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de par---keerplaats in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zui ---des (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R complexaanduiding 4412-appartementsindex 12, -----
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ber---ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----(nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R --complexaanduiding 4412-appartementsindex 13, -----
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ber---ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----(nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R --complexaanduiding 4412-appartementsindex 14, -----
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ber---ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----(nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R --complexaanduiding 4412-appartementsindex 15, -----
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ber---ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----

- (nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R -- complexaanduiding 4412-appartementsindex 16, -----
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ber--
ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----
(nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R --
complexaanduiding 4412-appartementsindex 17, -----
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ber--
ging in de kelder, met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Zuides -----
(nog) ongenummerd te Rolde, kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R --
complexaanduiding 4412-appartementsindex 18, -----

al welke appartementsrechten - tezamen vormende het gebouw als gesitueerd op
voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Rolde sectie R nummer 4402,-----
toehorend aan de gemeente casu quo de ondernemer als voormeld. -----

REGLEMENT VAN SPLITSING-----

Vervolgens verklaarde de comparant in kwaliteit als gemeld in het kader van ---
voormelde splitsing over te gaan tot de vaststelling van het navolgend regle -----
ment, als bedoeld in artikel 111 sub d juncto artikel 112 boek 5 van het Burger --
lijk Wetboek, alsmede de oprichting van een vereniging van eigenaars als be-----
doeld in artikel 112 sub e van voormeld wetboek, voor welk reglement zal gel ---
den het: -----

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECH ----

TEN vastgesteld bij akte de dato twee januari negentienhonderd tweeënnegentig
voor een plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg destijds notaris te Rotterdam
verleden, inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Assen, op ---
tien januari negentienhonderd twee en negentig (10-01-1992) in deel 4919 -----
nummer 4: -----

A. Definities -----

Artikel 1-----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "akte": de akte van splitsing;-----
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn be -----
trokken; -----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel
5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;-----
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede---
de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden
om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;-----
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om ---
door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden-
voor zover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij
behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden ---
om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;-----
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van --
het Burgerlijk Wetboek;-----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

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

Artikel 2-----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende breukdelen, te weten: -----

Woningen en verdere toebehoren -----

- 1. de appartementsrechten met complexaanduiding 4412 -----
-appartementsindici 1, 2, 3, 4, 5 en 6 elk tien/ negentigste gedeelte,-----
- 2. de appartementsrechten met complexaanduiding 4412 -----
-appartementsindici 7, 8, 9, 10, 11 en 12 elk voor drie/ negentigste gedeelte,-----
- 3. de appartementsrechten met complexaanduiding 4412 -----
-appartementsindici 13, 14, 15, 16, 17 en 18 elk voor twee/ negentigste gedeelte.-----

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.-----

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.-----

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars-----Artikel 3-----

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;-----
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet

- ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden -- als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, on---- verminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het re---- glement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de verga-- dering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is op ---- gelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft: de verwarmingskos-- ten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brand-- stofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de-- op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, --- voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van--- het warmteverbruik; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartements ---- recht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangesla --- gen; -----
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig. -----

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen -----

Artikel 4 -----

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door--- het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vast -- stelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening - omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaron - der begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten on---- derhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodza--- kelijke vernieuwingen. -----
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is --- besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds. -----
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bij - dragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhou -- ding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat - de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid ---- bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is be --- taald in mindering wordt gebracht. -----
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 ---- tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --- eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen teboven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. -----
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van onder-eigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5-----

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

Artikel 6-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf euro (€ 5,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 29 is niet van toepassing. -----
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. -----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. -----

Artikel 7-----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementen ----- rechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ----- die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken apparte ----- mentsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald. ---

E. Verzekeringen -----

Artikel 8-----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffings ----- schade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aanspra----- kelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zo-- danig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan -- van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprake----- lijkheid van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het---- zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de her---- bouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, --- zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. --
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name-- van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover - het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, ---- slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkom-- sten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepen----- ningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde ---- waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de fi---- nanciering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergade-- ring door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de ver-- eniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eige---- naars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 --- derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien ver---- stande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de --- wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk ----- Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde arti-- kel 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 scha-- depenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de---- desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als-- bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ----

“ Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in-- appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. --- Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de---- verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van-- ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou -- hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) 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 gekomen.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar en zal door de verzekeraar worden vastgesteld.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheiding is.

- gen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen ---- welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; -----
- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering ---- niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. -----

Artikel 10 -----

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

Artikel 11 -----

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ----- Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere-eigenaars en gebruikers. -----

Artikel 12 -----

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

Artikel 13 -----

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

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het --- nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de ge--- meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk -- dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waar---- schuwen. -----

Artikel 14 -----

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

Artikel 15 -----

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

Artikel 16 -----

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten -----

Artikel 17 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn-- privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onrede -- lijke hinder toebrengt. -----
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader --- geregeld worden. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé ge---- deelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken ---- overeenkomstig de daaraan bij deze akte gegeven bestemming van woning. - Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toe-- stemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de -- toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van-- het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samen---- stelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. --- Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, ---- tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur -- geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of ge ---- bruikers. -----
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering-- geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de verga --

dering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten----
met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwcon ----
structie. -----

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de -
bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met in--
achtneming van de bepalingen in dit reglement. -----

Artikel 18 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te ---
onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang----
en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren---
en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen-
de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ---
ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen -
als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. ---
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen ---
met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in ge ---
sloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor-
zover dit geen vernieuwing betreft.-----
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te
nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de ge-----
meenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte -
bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ge-----
deelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.-----
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeen-
schappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het---
gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzake ---
lijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn --
toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit-----
voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé---
gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodza -
kelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende----
eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk ---
Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. -----
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of -----
dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eige---
naars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur ---
onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere be---
trokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering be--
staat in de zin van artikel 8.-----
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het be---
stuur zorg voor de reparatie. -----

Artikel 19 -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

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

Artikel 25 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de ver--eniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het - geen 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 aange---tekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de ver--eniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te ma-ken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht - per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomen --de met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé - gedeelte. -----

Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte----niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring---niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te ---hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen --een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het---bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeen---

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd. -----
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. -----
- Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ----- ontruiming heeft aangemaand. -----
- In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.
- I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten -----
- Artikel 27 -----
1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
- de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
 - door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; -----
 - zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. -----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de ten uitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 29

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

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars ---I. Algemene bepalingen -----Artikel 30 -----

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel - 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: Vereniging- van Eigenaars: Vijfbladskroon. -----
2. De vereniging heeft haar zetel te Rolde. -----
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke be-- langen van de eigenaars. -----

Artikel 31 -----

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

Artikel 32 -----

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden ge --- vormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid -- tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven ----- tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de split--- sing. -----
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke ----- schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergade --- ring gedeponoord op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vere-- niging. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal

worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergade ---
ring, worden beschikt. -----

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 33 -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur-- vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergade- ring gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door--- het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voor -- gelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling -- van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere ver- gadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voor-- zitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige--- naars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen ---- zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur ----- wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergade ---- ring binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden,--- zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met in ---- achtneming van dit reglement. -----
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter be ---- noemd. -----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbe ---- paalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ont-- slagen. -----
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezig -- heid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon--- verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een ---- eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur---- door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven--- worden gehouden. -----
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste --- vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet---- medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeen ---- stemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woon --- plaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda als --- mede de plaats en het tijdstip van de vergadering. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. -----

Artikel 34 -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen wordt bij deze vastgesteld op zes (6), en wel voor de eigenaars van iedere afzonderlijke appartementen, ieder voor één stem. -----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. -----
 De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als bij deze is bepaald. ---
 De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. -----
 Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35 -----

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

Artikel 36 -----

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

Artikel 37 -----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----
 Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen,--- zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal ----- stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen --- ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot--- worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij de-- ze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich -- verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. -----

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.-----
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle-eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
 5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede-lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot ----- posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze ----- posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrek--king tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. -----
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden - genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----
- Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.-----

Artikel 38 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeel--ten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing ---- hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en--de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter-geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de ver --gadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf---- door de vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over --de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden --aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan--de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwij-ze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan--- wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud val ---lende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te --boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van -----tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergade---ring, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat--tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een--vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoel -

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- de maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. -----
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. -----
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39 -----

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

Artikel 40 -----

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

III. Bestuur van de vereniging -----Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penning -----

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

Artikel 42 -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Artikel 43 -----

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

M. Huishoudelijk Reglement -----Artikel 44 -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschap --pelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk--Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----
- b. het gebruik van privé gedeelten; -----
- c. de orde van de vergadering; -----
- d. de instructie aan het bestuur; -----
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling be --hoeft; -----

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of --het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vast--gesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste -----twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin--een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste ----twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal--een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van--overeenkomstige toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé--gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat --hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. -----

N. Slotbepaling -----Artikel 45 -----

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

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDIN--GEN -----EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Bij de levering van de afzonderlijke appartementsrechten, zijn onder andere de --navolgende bepalingen en bedingen van toepassing: -----

- A. de bedingen als vermeld in de hoofdstukken 1 en 2 en de bedingen vermeld--in hoofdstuk 3, artikel 3.5, 3.6, 3.12 en 3.13 van de algemene verkoopvoor--waarden van de gemeente, voorzover hierna onder B niet zal worden afge--weken, zoals deze zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Aa en-----Hunze bij besluit van negenentwintig november tweeduizend een (29-11- --

2001) nummer 2001/121, in welke algemene verkoopvoorwaarden onder---
meer is bepaald: -----

" **DEFINITIES/BEGRIPSBEPALINGEN** -----

De gemeente: de Gemeente Aa en Hunze; -----

De raad: de raad van de Gemeente Aa en Hunze; -----

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders
van de Gemeente Aa en Hunze; -----

Wederpartij: koper; -----

Uitgifte: verkoop van één of meer gemeentelijke registergoederen; -----

Grond/zakelijk genotsrecht/registergoed: de over te dragen (te leveren)---
grond en/of opstallen, die het object vormen van de verkoopovereenkomst; --

Algemene verkoopvoorwaarden: de voorwaarden die gelden bij gemeente--
lijke overeenkomsten; -----

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een register--
goed te leveren en de wederpartij zich verplicht om daarvoor een prijs te---
betalen; -----

Verkoopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop en levering waarop de
algemene verkoopvoorwaarden van toepassing kunnen worden verklaard; --

Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feite --
lijk over het registergoed beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werk-
zaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het
uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonder---
zoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van
ingebruikneming; -----

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van het registergoed; -----

Overdrachtlevering: de juridische overdracht door inschrijving van de akte
van levering in de openbare registers; -----

Notariële akte: de voor de overdracht vereiste akte van levering. -----

HOOFDSTUK 1. BEPALINGEN ALGEMEEN -----

Artikel 1.1 Geldigheid -----

a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst -
tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van
toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk ge ---
heel. In aanvulling op de algemene voorwaarden kunnen bijzondere ---
voorwaarden worden opgenomen in de verkoopovereenkomst. -----

b. Een bijzondere voorwaarde als bedoeld onder a. mag niet in strijd zijn-
met enig artikel uit de algemene verkoopvoorwaarden en dient uitdruk -
kelijk in de verkoopovereenkomst te worden opgenomen. -----

Artikel 1.2 Definities -----

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen; de-
gemeente, de raad, burgemeester en wethouders, wederpartij, uitgifte, -----
grond/zakelijk genotsrecht/registergoed, algemene verkoopvoorwaarden, ---
verkoop, verkoopovereenkomst, ingebruikneming, aflevering, overdrachtile--
vering en notariële akte. -----

Kadaster

Artikel 1.3 Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijk registergoed maakt een schetsmatige tekening deel uit, waarop de over te dragen registergoederen staan aangegeven.

Artikel 1.4. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht wederpartij

Afgezien van het bepaalde in deze voorwaarden, staat verkoper er voor in aan wederpartij met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van wederpartij behoort te worden gebracht. Daartoe behoort in ieder geval niet een sonderingsonderzoek waaruit blijkt of voor de bebouwing al dan niet geheid dient te worden. Wederpartij aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN, TENZIJ**UITDRUKKELIJK UITGEZONDERD****Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen 2.2 tot en met 2.13 gelden bij overeenkomst tot verkoop van gemeentelijke registergoederen.

Artikel 2.2 Staat van aflevering

- Het registergoed wordt afgeleverd in de toestand, waarin het zich bevindt op de datum van feitelijke levering, vastgelegd in de notariële akte.
- Het registergoed wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan het goed verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten, tenzij anders wordt overeengekomen.
- De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen of het zakelijk genotsrecht te vestigen.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

- De leveringsakte wordt ondertekend binnen twee maanden na het tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 2.11 van toepassing, waarbij de gemeente het recht heeft de overeenkomst bij aanschrijving te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.
- Tenzij in de uitgifteovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij het registergoed in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele omzetbelasting, overdrachtsbelasting en rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.4 Lasten en belastingen

- Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.

- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke worden geheven in verband met op het registergoed gestichte of te stichten gebouwen, komen voor rekening van de wederpartij, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd. -----

Artikel 2.5 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen -----

- a. In principe voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het registergoed zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. -----
- b. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het registergoed. -----
- c. Gedurende een jaar na levering is de wederpartij verplicht de door of namens de gemeente aangebrachte afpaling in stand te houden, waarbij de kosten, verbonden aan of voortvloeiende uit het aanbrengen van eventuele herstellingen daarvan, geheel ten laste van de wederpartij komen. -----

Artikel 2.6 Over- en ondermaat -----

Verskil tussen de grootte, zoals die blijkt na kadastrale inmeting en zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. -----

Artikel 2.7 Milieukundig onderzoek -verklaring -----

- a. Wanneer de grond een woonbestemming heeft, wordt omtrent de aanwezigheid van voor milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven. Partijen hebben recht op inzage in het rapport. -----
- b. Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en wordt de koopovereenkomst of de overeenkomst strekkende tot vestiging van een zakelijk recht op verzoek van de meest-gerede partij ontbonden. -----

Artikel 2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging -----

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte mocht blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in rede lijkheden niet kan worden geveerd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het registergoed aanvaardt, heeft de wederpartij onverminderd het bepaalde in artikel 236 lid a en 237 lid f, Boek 6 BURGERLIJK WET BOEK eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. -----

Van dit artikel kan in de uitgifteovereenkomst worden afgeweken. -----

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 2.9 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de leveringsakte in staat van faillissement wordt verklaard, een schuldsaneringsregeling is ingesteld of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de verkoopovereenkomst te boven gaan, zonder bijbetaling van rente of kosten.

Artikel 2.10 Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan een natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifteovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.11 Betaling koopsom

- a. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde belastingen en rente te zijn voldaan aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door of namens de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BURGERLIJK WETBOEK zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BURGERLIJK WETBOEK verschuldigd zijn, waarbij de gemeente eenzijdig het recht heeft de overeenkomst bij aanschrijving te ontbinden en de grond ter vrije beschikking te houden.

Artikel 2.12 Gedogen van voorwerpen

- a. De wederpartij en zijn rechtsopvolgers van het registergoed moeten voor het gedeelte van het registergoed, dat binnen een afstand van twee meter van de openbare weg is gelegen, gedogen dat leidingen, kabels, afsluiters, brandkranen, aanduidingbordjes en andere werken voor openbare doeleinden op, in, of boven het registergoed worden aangebracht, onderhouden, vervangen of verwijderd, door of namens verkoper, danwel door het college van burgemeester en wethouders aangevoerd en/of nog aan te wijzen bedrijven. De wederpartij zal zich ter plaatse van het hiervoor bedoelde gedeelte van het registergoed onthouden van het aanbrengen van opstallen, zoals gebouwen, werken waaronder mede begrepen het aanbrengen van gesloten verhardingen en wijzigen van het bodemniveau, diepwortelende bomen en beplantingen, het opslaan van goederen, het plegen van ontgravingen en het in de grond drijven van voorwerpen.

- b. Verkoper voor zich en voor de door het college van burgemeester en wethouders aangewezen en/of nog aan te wijzen bedrijven als bedoeld onder a. van dit artikel, kiest ter uitvoering van het bepaalde in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek woonplaats in de gemeente.

Artikel 2.13 Boetebepaling

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper, bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 3 BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.5 Betaling waarborgsom

- a. De wederpartij dient op verzoek van het college van burgemeester en wethouders binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetsaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom te voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.
- c. Indien de raad of het college van burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor langlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 3.6 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van het registergoed en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven wederpartij wordt gevestigd een zakelijk recht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen;
- b. Bij dit zakelijk recht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een besloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de wederpartij geen enkele vergoeding verschuldigd;

Kadaster

Vervolgbblad Hyp. 3 en 4

- c. In de verkoopovereenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten -- van dit zakelijk recht komen. -----

Artikel 3.12 Kettingbeding -----

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 23.000,00 ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoning en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen; -----
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan -----

Artikel 3.13 Kwalitatieve verplichting -----

De in de verkoopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere of algemene titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot zakelijk gebruik van het goed zullen verkrijgen." -----

ERFDIENSTBAARHEID -----

Voorts verklaarde de comparant, dat bij de levering van de afzonderlijke appartementsrechten nog zal worden gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van overbouw, voorzover het betreft de appartementsrechten met een balkon, welk balkon zal worden gerealiseerd boven gemeentelijke eigendommen te weten: -----

de erfdienstbaarheid van overbouw: inhoudende het recht van de eigenaar van het heersend erf om overeenkomstig het bestaande bouwplan balkons te hebben, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt. -----

ECONOMISCHE EENHEID -----

- a. De hiervoor vermelde wooneenheden, parkeerplaatsen en bergingen zullen bij de levering aan de aspirant koper(s) in combinatie worden geleverd, weshalve daarmee ontstaan afzonderlijke economische eenheden, bestaande uit een woning met parkeerplaatsen en bergingen, welke uitsluitend tezamen mogen worden gebruikt, verhuurd of vervreemd. -----
- Voorzover een afzonderlijke parkeerplaats of berging in eigendom wordt geleverd aan een aspirant koper, mag deze slecht worden gebruikt, verhuurd of vervreemd met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----

- b. Het bestuur van de vereniging van eigenaars of de vergadering kan onder -----
daarbij te stellen voorwaarden, vrijstelling verlenen van het hiervoor sub a be -
paalde. -----

VOLMACHTEN -----

Voormelde volmachten zijn verleend bij twee onderhandse akten, die gehecht ---
zijn aan een notariële akte, verleden op heden voor mij notaris. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, ---
wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

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

De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De ver ----
schenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs--
te stellen, van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met de in--
houd in te stemmen. -----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst-----
door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris. -----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. J.F.H. de Jong Posthumus

Ondergetekende, Mr J.F.H. de Jong Posthumus, notaris te Assen, verklaart dat
de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de
onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) mr. J.F.H. de Jong Posthumus

De ondergetekende, mr. Jan Foppo Hendrik de Jong Posthumus, notaris te As-
sen, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden
stuk.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op 03-11-2004 om 12:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 7993 nummer 128.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20041103000112, 20041103000113.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

L.P.

Bijlagen 20241103-000113

afgehandeld bij Openbare Zaken Hys4, deel 1953 nummer 12
te Aken

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A horizontal number line with arrows at both ends. There are five major tick marks labeled 0, 1, 2, 3, and 4 from left to right.

Levin

VERKLARING	
————	GRENS VAN HET APPARTEMENT
————	ONDERVERDELING APPARTEMENT
1 v/m 6	NUMMERS VAN DE APPARTEMENTEN
7 u/m 12	NUMMERS VAN DE PARKEERPLAATS
13 v/m 18	NUMMERS VAN DE BERGINGEN
————	COMPLEX GRENS
////	GEMEENSCHAPPELIJK MANDEUIGHEID