

Albert Cuypstraat 20, 2902GC CAPELLE AAN DEN IJSSEL (44746)



Appartement

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond en verder toebehoren



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond en verder toebehoren

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 14 april 2020
Inzet	dinsdag 14 april 2020 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 14 april 2020 vanaf 13:30
Kantoor	TeekensKarstens Notarissen Vondellaan 51 2332 AA LEIDEN T: 071 535 80 00 F: 071 535 80 01 E: info@tk.nl
Behandelaar	de heer mr. J.A. Bos

Objectinfo

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



Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Albert Cuypstraat 20, 2902 GC Capelle aan den IJssel, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440, appartementsindex 108, uitmakende het tien/achthonderdachtentwintigste (10/828ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee appartementengebouwen met aanhorigheden te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 1 tot en met 107 (oneven nummers) en de Albert Cuypstraat 2 tot en met 110 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, nummer 7590, groot tweënzestig are vijftachtig centiare (62 a 85 ca)



Financieel

Lasten

onroerendezaakbelasting, € 142,14 jaarlijks
waterschapslasten, € 106,38 jaarlijks
rioolheffing, 68

Lasten (k.k.)

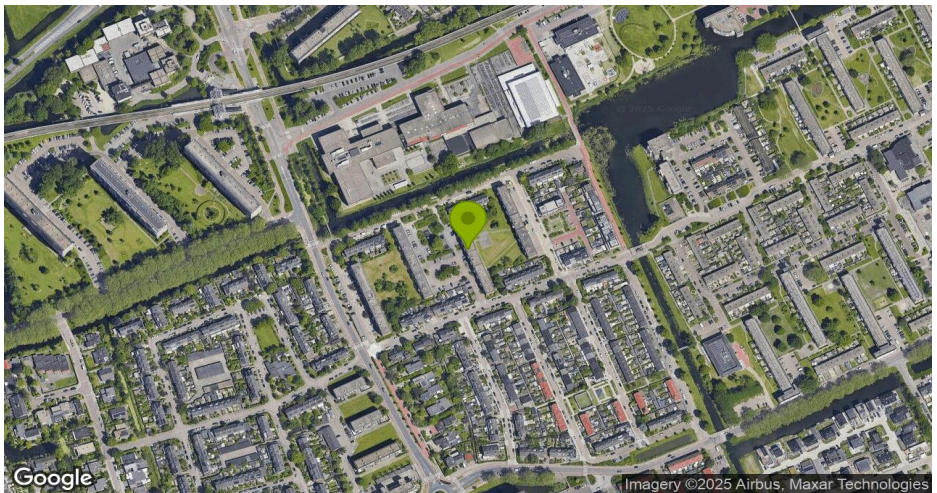
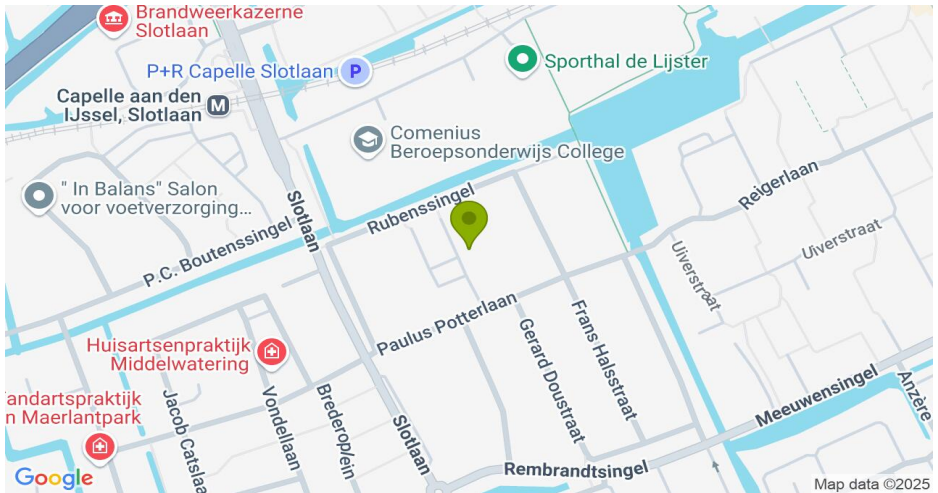
Zie veilingvoorwaarden

Inzetpremie

1% voor rekening van executant

Indicatie kosten veiling

€ 4.983,00 (per 03-03-2020 om 14:43 uur)
Exclusief overdrachtbelasting € 4.982,81 (per 03-03-2020 om 14:43 uur)



Bijlage

44746_Splitsingsakte (Brondocument_HYP4_5228_74).pdf

BEWARING: ROTTERDAM		In bewaring genomen: 25 AUG. 1976	5220 74 170
Deel 564 Nr. 2750	Disregister	De hypotheekbewaarder, <i>P. J. J. J.</i>	met elf vervolgblad
Aantekeningen: Spl. Appt 47		<i>voor tekening zie postzegelle N° 2324</i> geen wijziging afstand	

1x

Heden, vijftiengentig augustus negentienhonderdzesenzeventig verschijnt voor mij, Mr Hubertus Richard Okkens, notaris te Rotterdam: -----

Johannes D a h l h a u s, notarisclerk, wonende te Rotterdam volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van Abram Storm, directeur van vennootschappen, wonende te Capelle aan den IJssel, die bij het verstrekken van de last handelende als directeur der te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Besto Beleggingen B.V. en als zodanig deze vennootschap overeenkomstig artikel 22 harer statuten vertegenwoordigend. -----

Van de lastgeving blijkt uit een onderhandse akte, welke, na overeenkomstig de wet voor echt te zijn erkend, aan deze akte wordt gehecht. -----

De comparant, handelend als gemeld, geeft te kennen: ----- dat zijn lastgeefster eigenares is van: -----

- twee flatgebouwen met aanhorigheden te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 1 tot en met 107 (oneven nummers)
- en de Albert Cuypstraat 2 tot en met 110 (even nummers),
- kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie - B, nummer 7590, groot tweeenzeestig aren vijftientachtig centiaren, -----

door zijn lastgeefster in eigendom verkregen door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Rotterdam op twee augustus negentienhonderdzesenzeventig, in deel 5206, nummer 54, van het afschrift ener akte van transport op dertig juli negentienhonderdzesenzeventig voor notaris Mr H.R. Okkens te Rotterdam verleden; -----

dat zijn lastgeefster voornemens is over te gaan tot splitsing van haar recht op voormelde gebouwen met toebehoren in de zin als bedoeld in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e van gemeld Wetboek; -----

dat te dien einde een tekening is vervaardigd, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van voormelde gebouwen met de daarbij behorende grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het be-

paalde in artikel 875d van voormeld Wetboek, welke tekening aan deze minute wordt gehecht en op welke tekening - bestaande uit twee bladen - de gedeelten, voor afzonderlijk gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en voorzien zijn van een Arabisch cijfer; -----

dat voormelde tekening is goedgekeurd door de Hypotheekbewaarder te Rotterdam op negen augustus negentienhonderdzesenzeventig; -----

dat voormelde onroerende zaak zal omvatten honderdacht appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van: -----

- P
1. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 91, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 1; -----
 2. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 89, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 2; -----
 3. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 87, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 3; -----
 4. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 69, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 4; -----
 5. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 67, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 5; -----
 6. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 65, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 6; -----
 7. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 47, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 7; -----

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder,

[Handwritten signature]

5220

74

171

eerste

vervolgblad

- ding 8440-A, appartementsindex 7; -----
8. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 45, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 8; -----
9. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 27, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 9; -----
10. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 25, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 10; -----
11. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 23, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 11; -----
12. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 5, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 12; -----
13. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 3, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 13; -----
14. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 1, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 14; -----
15. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 94, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 15; -----
16. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 92, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 16; -----

17. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 90, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 17; -----
18. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 72, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 18; -----
19. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 70, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 19; -----
20. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 68, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 20; -----
21. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 50, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 21; -----
22. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 46, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 22; -----
23. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 28, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 23; -----
24. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 26, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 24; -----
25. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 24, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 25; -----

BEWARING:

ROTTERDAM

5220

74

172

De hypotheekbewaarder,

tweede

vervolgblad

4 appartements-
index 31;
goedgekeurd de
bijkvoeging van
bovenstaand ene
woord en twee
cijfers.

26. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 6, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 26; -----
27. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 4, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 27; -----
28. een garage op de begane grond met toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 2, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 28; -----
29. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 93, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 29; -----
30. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 95, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 30; -----
31. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 71, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, -----
32. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 73, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 32; -----
33. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 49, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 33; -----
34. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de

- begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 51, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 34; -----
35. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 29, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 35; -----
36. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 31, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 36; -----
37. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 9, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 37; -----
38. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 7, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 38; -----
39. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 98, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 39; -----
40. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 96, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 40; -----
41. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 76, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder.

5220

74

173

derde

vervolgblad

- 8440-A, appartementsindex 41; -----
42. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 74, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 42; -----
43. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 54, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 43; -----
44. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 52, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 44; -----
45. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 32, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 45; -----
46. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 30, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 46; -----
47. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 10, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 47; -----
48. een woning op de eerste woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 8, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 48; -----

✓ appartements-
index
Goedgekeurde
doorhaling van
een woord en de
indeplaatsstel-
ling van boven-
staand ene woord
in regel 20 de-
zer bladzijde.

49. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 97, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 49; -----
50. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 99, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 50; -----
51. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 75, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 51; -----
52. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 77, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, ~~appartementsindex 52;~~ -----
53. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 53, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 53; -----
54. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 55, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 54; -----
55. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 33, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 55; -----
56. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJ-

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder

[Handwritten signature]

5220
74 774

vierde vervoelblad

- sel aan de Rubenssingel 35, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 56; -----
57. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 13, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 57; -----
58. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 11, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 58; -----
59. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 102, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 59; -----
60. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 100, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 60; -----
61. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 80, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 61; -----
62. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 78, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 62; -----
63. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 58, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding B440-A, appartementsindex 63; -----

64. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 56, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 64; -----
65. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 36, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 65; -----
66. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 34, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 66; -----
67. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 14, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 67; -----
68. een woning op de tweede woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 12, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 68; -----
69. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 101, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 69; -----
70. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 103, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 70; -----
71. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 79, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 71; -----

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder,

Gemeente

viijde

vervolgblad

5220
74 175
✓

72. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 81, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 72; -----
73. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 57, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 73; -----
74. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 59, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 74; -----
75. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 37, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 75; -----
76. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 39, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 76; -----
77. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 17, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 77; -----
78. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 15, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 78; -----
79. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuyppstraat 106, kadastraal bekend gemeente

- Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 79; -----
80. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 104, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 80; -----
81. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 84, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 81; -----
82. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 82, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 82; -----
83. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 62, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 83; -----
84. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 60, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 84; -----
85. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 40, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A
appartementsindex 85; -----
86. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de be-
gane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel
aan de Albert Cuypstraat 38, kadastraal bekend gemeente
Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder.

5220
74 76

zesde vervolgblad

- appartementsindex 86; -----
87. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 18, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 87; -----
88. een woning op de derde woonlaag en een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 16, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 88; -----
89. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 105, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 89; -----
90. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 107, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 90; -----
91. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 83, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 91; -----
92. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 85, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 92; -----
93. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 61, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 93; -----
94. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de

- begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 63, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 94; -----
95. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 41, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 95; -----
96. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 43, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 96; -----
97. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 21, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 97; -----
98. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 19, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 98; -----
99. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 110, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 99; -----
100. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 108, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 100; -----
101. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 80, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding

ROTTERDAM

BEWARING:

De hypotheekbewaarder.

5228
74 111
zevende vervolgbild

- 8440-A, appartementsindex 101; -----
102. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 86, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 102; -----
103. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 66, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 103; -----
104. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 64, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 104; -----
105. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 44, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 105; -----
106. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 42, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 106; -----
107. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 22, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 107; -----
108. een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond met verder toebehoren te Capelle aan den IJssel aan de Albert Cuypstraat 20, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440-A, appartementsindex 108; -----

Circle P

7 Capelle aan den IJssel
Goedgekeurd de doorhaling van een woord en de indruisplaatstelling van bovenstaande vier woorden in regel 4 dezer bladzijde

ten aanzien van welke appartementsrechten ten deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in een akte van transport op éénendertig januari negentienhonderddrieënzestig voor notaris W. van der Meulen te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten gemelde Hypotheekkantore op één februari negentienhonderddrieënzestig, in deel 3505, nummer 89, luidende: -----

"Wordende ten deze nog verwezen naar: -----
"de "Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein van de Gemeente Capelle aan den IJssel", vastgesteld ter openbare vergadering van de Raad der Gemeente van een december negentienhonderdvijftig en gehecht aan een akte van depôt negen en twintig mei negentienhonderdneueenvijftig verleden voor "J. Drapers, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam vier juni daaraanvolgende, in deel 3280, nummer 49, welke Algemene Verkoopvoorwaarden worden geacht deel uit te maken van deze akte
"alsof zij hierin woordelijk waren opgenomen, aan welke Algemene Verkoopvoorwaarden voorzover zij naar het oordeel van de Gemeente op de koopster van toepassing zijn, de comparant sub 2 de koopster bij deze onderwerpt, in het bijzonder aan de daarin voorkomende bepalingen betreffende het door de Gemeente Capelle aan den IJssel bedongen recht van wederinkoop en aan het in artikel 17 sub 2 van die Voorwaarden voorkomen de voorschrift luidende: -----
"Tenzij Burgemeester en Wethouders hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, deze verkoopvoorwaarden evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar of zakelijke gerechtigde worden opgelegd onder verbeurte door het enkele feit van overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, van een aan de Gemeente verschuldigde boete gelijk aan de koopsom van het verkochte." -----
"zullende het bepaalde in artikel 6 lid 2 en lid 3 en artikel

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder,

[Handwritten signature]

5228

74

78

achtste

vervolgblad

✓

"13 dier Algemene Verkoopvoorwaarden ten aanzien van de onder-
"havige overdracht worden vervangen door het volgende: -----

"Artikel 6 lid 2: -----

"Binnen een maand, nadat de premiebeschikking zal zijn ont-
"vangen moet met de bebouwing van het verkochte overeenkom-
"stig de in artikel 2 bedoelde goedgekeurde bestemmingsbe-
"schrijvingen en tekeningen zijn begonnen;" -----

"Artikel 6 lid 3: -----

"Binnen vier en twintig maanden na de in het vorige lid be-
"doelde dagtekening moet het verkochte aan de in de goedge-
"keurde beschrijving en tekeningen gemelde bestemming volle-
"dig beantwoorden en de op het bouwterrein te stichten be-
"bouwing volgend die beschrijving en de daarbij behorende
"tekeningen wind- en waterdicht zijn voltooid;" -----

"Artikel 13: -----

"De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke
"van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van
"koopster vanaf de datum van ingebruikneming van de grond,
"ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de ver-
"plichting is opgelegd." -----

Alsnu verklaart de comparant, handelend als gemeld, over te
"gaan tot splitsing van het recht van zijn lastgeefster op
"voormeld onroerend goed, in de zin als hiervoor bedoeld, zo-
"mede tot: -----

A. vaststelling van het reglement gelijk bedoeld in artikel
875e Burgerlijk Wetboek als hoedanig zal gelden het "Re-
glement van splitsing van eigendom" zonder annex, vastge-
steld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in
Nederland en opgenomen in een akte op twesentwintig febru-
ari negentienhonderdrieenzeventig voor notaris J. Schrij-
ner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven
ten Hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentien-
honderdrieenzeventig, in deel 4597, nummer 82, zulks
voorzover daarvan in het hierna te vermelden Bijzonder Re-
glement niet is afgeweken; en -----

B. vaststelling van het navolgende Bijzonder Reglement, te
weten: -----

110
Goedgekeurd de
doorhaling van
drie cijfers en
de indeplaats-
stelling van bo-
venstaande drie
cijfers in regel
24 dezer blad-
zijde.

Artikel 1.

Aan artikel 2 lid b van het sub A vermelde Reglement wordt aan het slot toegevoegd:

"alles voorzover vallende onder artikel 1, lid e".

Artikel 2.

De bestemming bedoeld in artikel 9, lid 2 van voormeld Reglement is ten aanzien van:

de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 28: para-
ge voor het stallen van auto's; en

de appartementsrechten met indexcijfers 29 tot en met 108: ---
woning.

Artikel 3.

Artikel 10, lid 6 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende:

"6. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker, tenzij de Vereniging van Eigenaars besluit het glas in de privé-gedeelten collectief te verzekeren."

Artikel 4.

Artikel 11 lid 1 van voormeld Reglement komt te luiden als volgt:

"1. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten gelegen "direct onder het dak van het gebouw Albert Cuypstraat 2 tot en "met ~~114~~, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie "en dergelijke, welke ten behoeve van de woningen, gelegen in "de gebouwen Albert Cuypstraat 2 tot en met 110 (even) en 1 tot "en met 109 (oneven), de Slotlaan 24 tot en met 130 (even) en "de Rubenssingel 1 tot en met 107 (oneven) te Capelle aan den "IJssel zijn aangebracht, of welke met toestemming of krachtens "besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te "gedogen."

Artikel 11 lid 2 van voormeld Reglement komt te luiden als volgt:

"De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de "hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit, systemen "voor oproep en deuropeners, telefoon, centrale verwarming,

BEWARING:

ROTTERDAM

De hypotheekbewaarder,

[Handwritten signature]

5220	74	179
negenste		vervolgblad

"radio en televisie met bijbehorende meters en installaties ge-
"dogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke ge-
"deelten zijn/worden geplaatst. -----

Artikel 5. -----

Artikel 17 lid h van voormeld Reglement wordt vervangen door een
nieuw lid, luidende: -----

"h. de kosten van de leveringen en diensten die ondermeer kunnen
"bestaan uit de kosten van het schoonhouden van de gemeenschap-
"pelijke ruimten en het periodiek reinigen van de beglazing van
"de gemeenschappelijke ruimten, de vervanging van lampen en/of
"t.l.buizen en het onderhoud van de verlichting van de gemeen-
"schappelijke ruimten, de vervanging en het onderhoud van de ge-
"meenschappelijke antenne voor radio- en televisie, het onder-
"houd van de gemeenschappelijke groenstroken, de kosten van wa-
"terlevering en het stroomverbruik van de verlichting in de ge-
"meenschappelijke ruimten en de technische en elektrische instal-
"laties, de premie van glasverzekering etcetera." -----

Artikel 17 lid i van voormeld Reglement wordt vervangen door een
nieuw lid, luidende: -----

"i. De verwarmingskosten, waaronder begrepen de brandstofkosten,
"de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallatie alsme-
"de van de registratie en de berekening van het warmteverbruik,
"de op de bedoelde kosten betrekking hebbende administratiekos-
"ten etcetera". -----

Aan artikel 17 wordt toegevoegd lid j, luidende: -----

"j. Alle overige schulden en kosten gemaakt in het belang van de
"gezamenlijke eigenaars alszodanig." -----

Artikel 6. -----

De datum bedoeld in artikel 18, lid 2 van voormeld Reglement
wordt bepaald op één september negentienhonderdzesenzeventig;
het percentage in dit lid bedoeld wordt gesteld op tenminste
twee. -----

Het in artikel 18, lid 3 bedoelde boekjaar vangt aan op één sep-
tember en eindigt op éénendertig augustus; het eerste boekjaar
eindigt op éénendertig augustus negentienhonderdzesenzeventig.

Artikel 18 lid 4 van voormeld Reglement komt te luiden: -----

"4. Overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar zullen worden geboekt op het te vormen reservefonds; tenzij de vergadering anders beslist." -----
De in artikel 18 lid 6 bedoelde boete zal twee procent boven de wettelijke rente bedragen. -----

Artikel 7. -----

Artikel 20 lid 3 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

"3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zijn met de goede trouw." -----

Artikel 8. -----

De eigenaars van de appartementsrechten met indexcijfers 1 tot en met 28 zijn in de gemeenschap ieder gerechtigd voor één/achthonderdachtentwintigste gedeelte en die met indexcijfers 29 tot en met 108 zijn in de gemeenschap ieder gerechtigd voor tien/achthonderdachtentwintigste gedeelte. -----

Artikel 23 lid 3 van voormeld Reglement wordt vervangen door een nieuw lid, luidende: -----

"3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, zoals vermeld in artikel 17 lid a tot en met g en artikel 17 lid k. -----

"In de kosten van de leveringen en diensten zoals vermeld in artikel 17 lid h en lid j dragen de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 29 tot en met 108 ieder bij voor één/tachtigste gedeelte. -----

"In afwijking van het hiervoor bepaalde zullen de verwarmingskosten, zoals vermeld in artikel 17 lid i worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 29 tot en met 108 overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het warmteverbruik in de betreffende appartementsrechten, welke verdeling wordt opgemaakt door Warmtemeter B.V. te Schiedam of bij ontstentenis van voornoemd bedrijf door een door de administrateur aan te wijzen deskundige op het gebied van de warmtemeting. -----

ROTTERDAM

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

[Handwritten signature]

5220
74 780

tiende vervolgblad

"De door de Warmtemeter B.V. of een andere aangewezen deskundige
"opgemaakte verdeling van de verwarmingskosten is bindend voor
"alle betrokkenen. -----
"Jaarlijks na afloop van het stookseizoen, dat loopt van één ju-
"11 tot en met dertig juni, zullen de eigenaars van de apparte-
"mentsrechten met de indices 29 tot en met 108 na vaststelling
"der kosten en de verdeling daarvan van de administrateur een
"opgave ontvangen van hun aandeel in bedoelde kosten. -----
"Indien mocht blijken, dat het in een overeenkomstige periode
"door de eigenaar betaalde voorschot lager is dan de kosten zijn
"geweest, is de eigenaar verplicht het te weinig betaalde binnen
"één maand op een nader aan te geven wijze aan de administrateur
"te voldoen. -----
"Indien mocht blijken, dat het hiervoor bedoelde voorschot hoger
"is dan de kosten zijn geweest, verplicht de Vereniging van Eige-
"naars zich het teveel betaalde binnen één maand na vaststelling
"daarvan te restitueren." -----

Artikel 9.

Het in artikel 26 lid 4 van voormeld Reglement bedoelde bedrag,
wordt bepaald op tienduizend gulden. -----

Artikel 10.

De in artikel 27, lid 2 bedoelde boete bedraagt maximaal vieren-
twintig maal de laatste vastgestelde maandelijkse bijdrage. -----

Artikel 11.

Artikel 28 lid 1 van bedoeld Reglement komt te luiden als volgt:
"1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het
"gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeen-
"schappelijke zaken worden geregeerd door een huishoudelijk re-
"glement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden
"aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid
"van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen,
"waarin een aantal eigenaars tegenwoordig is of vertegenwoordigd
"is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan
"uitbrengen." -----

Artikel 12.

Bij deze wordt door de comparant, handelend als gemeld, opge-
richt de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 29 van
voormeld Reglement, genaamd: "Vereniging van Eigenaars Gebouwen

voor

Rubenssingel 1 tot en met 107 (oneven nummers) en Albert Cuyp-
straat 2 tot en met 110 (even nummers) te Capelle aan den IJssel
gevestigd aldaar. -----

Artikel 13. -----

In artikel 31 lid 2 van voormeld Reglement komt het woord "af-
zonderlijke" te vervallen. -----

Artikel 31 lid 3 komt te luiden als volgt: -----

"3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door
"de voorzitter of de plaatsvervangend-voorzitter, tezamen met de
"administrateur en na bekomen machtiging van de vergadering van
"eigenaars worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in
"overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost". --

Artikel 14. -----

Vergaderingen, bedoeld in artikel 32, lid 1 van voormeld Regle-
ment, worden gehouden te Capelle aan den IJssel. Zij worden ge-
houden zo dikwijls de administrateur of acht der eigenaars dit
verlangen. -----

Artikel 15. -----

Het in artikel 33, lid 3 van voormeld Reglement bedoelde aantal
stemmen bedraagt tweehonderdachtenzestig; uit te brengen door
de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en
met 28: één stem; en door de eigenaars van de appartementsrech-
ten met indices 29 tot en met 108: drie stemmen. -----

Artikel 16. -----

Artikel 36 lid 4 komt te luiden als volgt: -----

"In een vergadering zal voor de aanhangige onderwerpen een gel-
"dig besluit kunnen worden genomen, opgeacht het aantal stemmen
"dat ter vergadering kan worden uitgebracht, tenzij het Regle-
"ment of in deze akte een minimum quorum is voorgeschreven". --

Artikel 17. -----

Het in artikel 37 lid 2 van voormeld Reglement bedoelde bedrag
wordt bepaald op één/twaalfde gedeelte van de laatste goedge-
keurde begroting. -----

Artikel 37 lid 3 van voormeld Reglement wordt gewijzigd als
volgt: -----

"3. De vergadering beslist, tenzij de overheid het recht heeft
"de kleur van het buitenverfwerk te bepalen, over de kleur van
"het buitenverfwerk, alsmede over de kleur van dat gedeelte van
"het binnenvarfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschap-
"pelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zij
"de van de particuliere voordeur, die is gekeerd naar de hall-

4 ieder
Goedgekeurd de
bijvoeging van
bovenstaand ene
woord.

4 ieder
Goedgekeurd de
bijvoeging van
bovenstaand ene
woord.

ROTTERDAM

BEWARING:

De hypotheekbewaarder,

Primaal

5220

74

181

elfde

vervolgblad

"zijde".

Het in artikel 37 lid 5 van voormeld Reglement bedoelde bedrag wordt bepaald op één/twaalfde gedeelte van de laatste goedgekeurde begroting.

De laatste zin van artikel 37 lid 3 komt te vervallen.

Artikel 18.

De in artikel 40 leden 4 en 5 van voormeld Reglement bedoelde bedragen worden elk bepaald op één/twaalfde gedeelte van de laatste goedgekeurde begroting.

Artikel 19.

In artikel 42 van voormeld Reglement komen te vervallen de woorden "ten name van de vereniging".

Artikel 20.

Voor de eerste maal wordt tot administrateur der vereniging benoemd Kok Beheer B.V., gevestigd te Rotterdam.

Waarvan deze akte in minnút wordt verleden te Rotterdam, ten tijde in het hoofd dezer vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparant is opgegeven en hij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

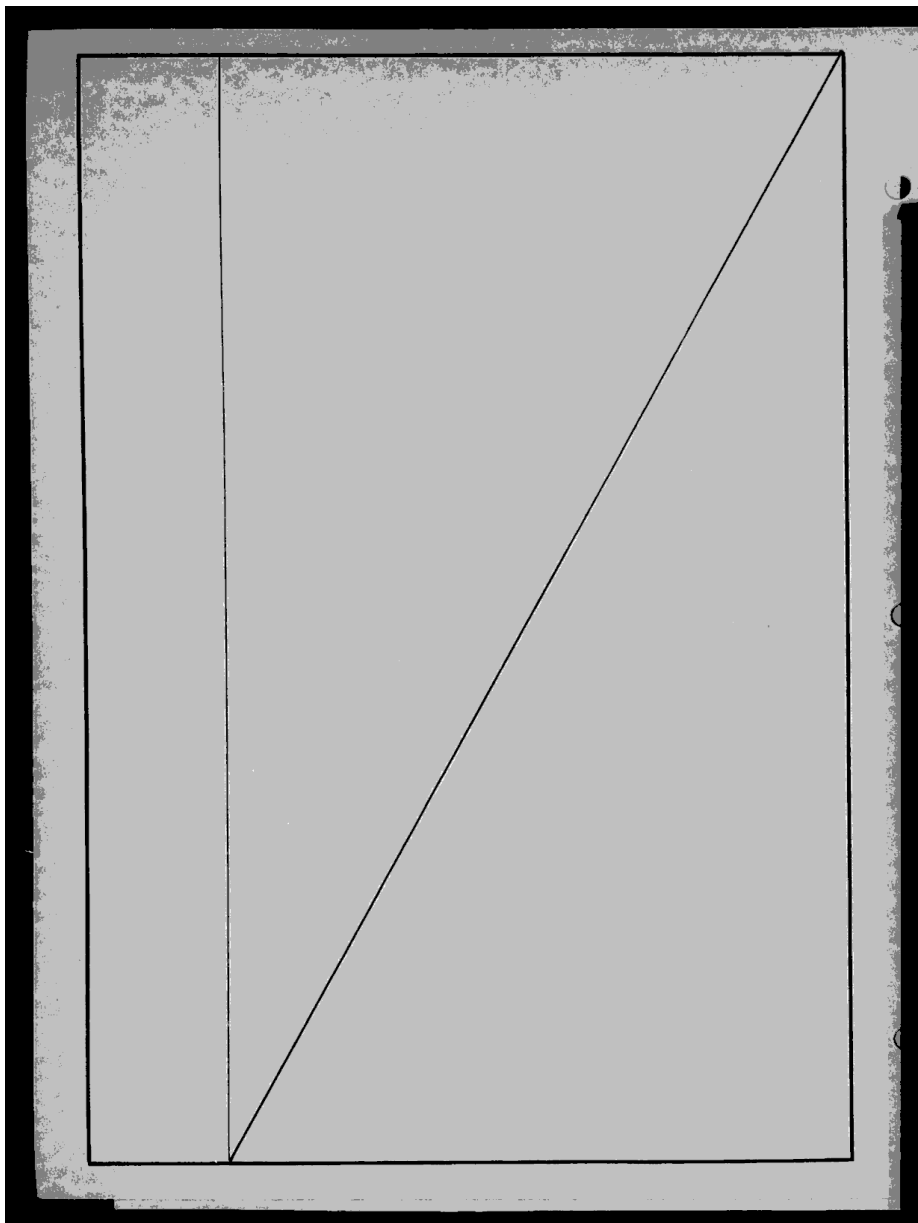
(get) J. Dahlhaus, H.R. Okkens.

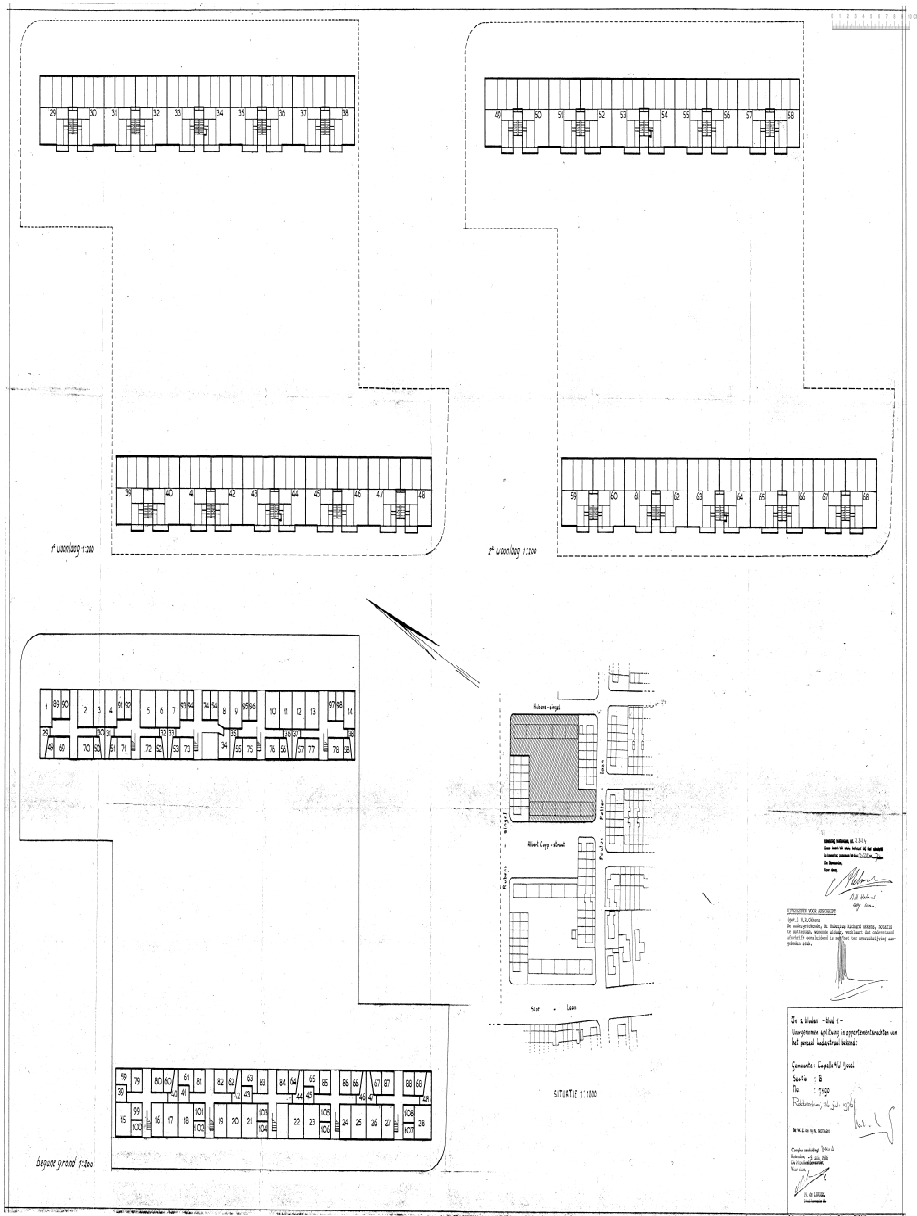
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

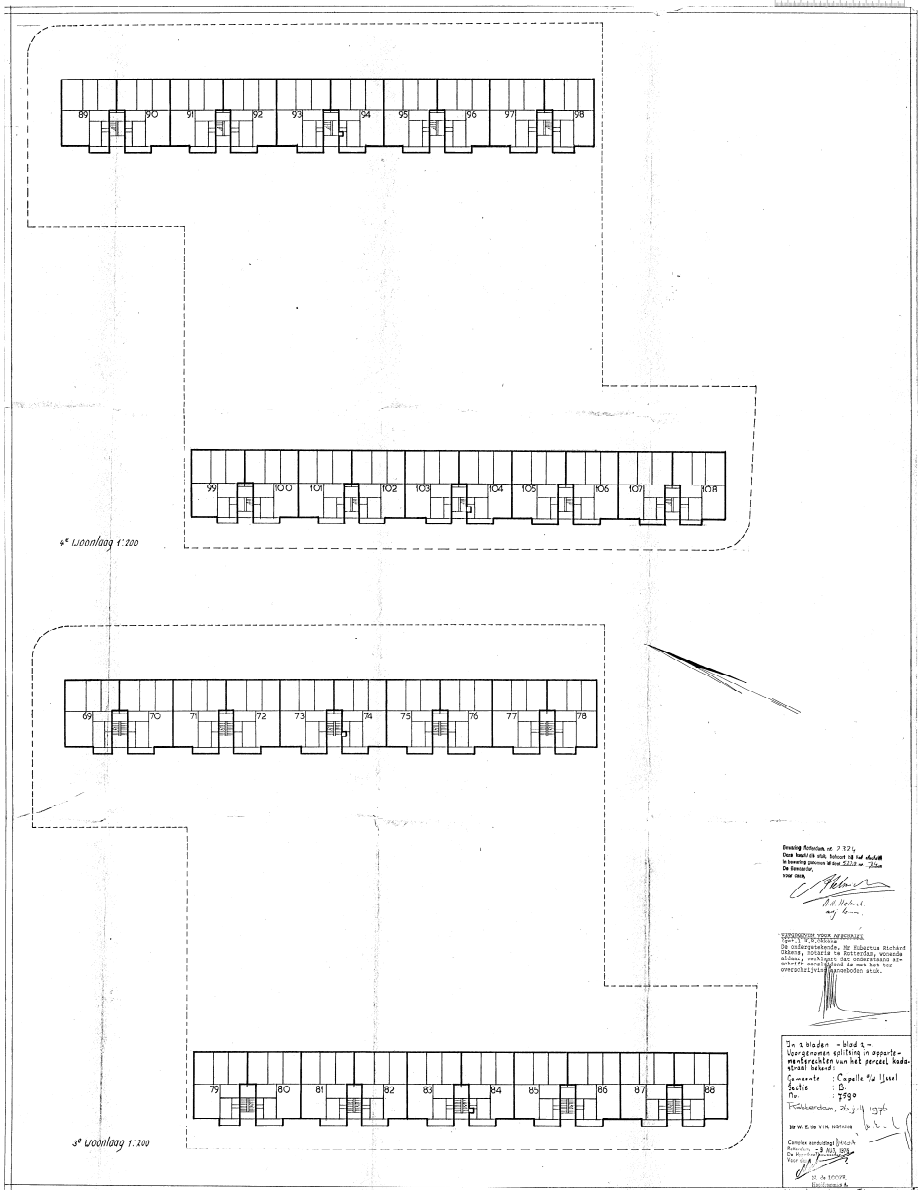
(get) H.R. Okkens

De ondergetekende, Mr Hubertus Richard Okkens, notaris te Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Volgt aangehecht stuk.







Bijlage

44746_Splitsingsreglement 1973 J. Schrijner.pdf

Modelreglement van

splitsing van eigendom

februari 1973



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Reglement van splitsing van eigendom 1973

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

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

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

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

Reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

Artikel 8

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

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

Artikel 9

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

Artikel 10

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

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

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

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Artikel 15

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

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

Artikel 16

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

D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 17

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

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

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

Artikel 18

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

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

Artikel 19

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

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

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

Artikel 23

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

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 24

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

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

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

Artikel 25

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

J. Regeling omtrent verzekering

Artikel 26

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

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

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

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

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

K. Overtredingen

Artikel 27

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

L. Huishoudelijk Reglement

Artikel 28

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

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

I Algemene bepalingen

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

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

II Vergadering van eigenaars

Artikel 32

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

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

Artikel 33

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

Artikel 34

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

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

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

Artikel 38

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

Artikel 39

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

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

III Het Bestuur van de vereniging

Artikel 40

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

Artikel 41

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

Artikel 42

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

Annex 1

Variatie op het reglement:

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

Invoegen na artikel 19:

Artikel 20

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

Artikel 20a

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Invoegen na artikel 25:

Artikel 25a

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

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



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44746.pdf

PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN/20192854.01/1/JBO

(Albert Cuypstraat 20, 2902 GC Capelle aan den IJssel)

I. ALGEMEEN

A. EXECUTORIAAL BESLAG

1. Blijkens de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op twintig mei tweeduizend negentien in deel 75792 nummer 64, van een proces-verbaal is ten verzoeken van verkoper executoriaal beslag gelegd op het hierna te omschrijven registergoed.
2. Het beslag is gelegd voor de achterstand in de betaling van de bijdrage aan voormelde Vereniging van Eigenaars door de in het proces-verbaal vermelde persoon, hierna te noemen: 'schuldenaar'.

B. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

Het hiervoor bedoelde registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning op de vierde woonlaag met een bergruimte op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Albert Cuypstraat 20, 2902 GC Capelle aan den IJssel**, kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, complexaanduiding 8440, appartementsindex 108, uitmakende het tien/achthonderdachtentwintigste (10/828ste) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee appartementengebouwen met aanhorigheden te Capelle aan den IJssel aan de Rubenssingel 1 tot en met 107 (oneven nummers) en de Albert Cuypstraat 2 tot en met 110 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie B, nummer 7590, groot tweeënzestig are vijftachtig centiare (62 a 85 ca);

hierna te noemen: 'registergoed'.

C. GERECHTIGDE EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Het registergoed behoort toe aan:
enzovoorts;
hierna te noemen: 'eigenaar'.
2. Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op vier november tweeduizend acht in deel 55729 nummer 104, van het afschrift van een akte van levering, op drie november tweeduizend acht verleden voor mr. R.R. Rijnvis, notaris gevestigd te Krimpen aan den IJssel, inhoudende kwijting voor de betaling van de

koopprijs.

D. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP

1. Het registergoed is niet belast met eerdere rechten van hypotheek of beslag, anders dan met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de ABN AMRO Bank N.V., waarvan blijkt uit een akte met hypotheekstelling op drie november tweeduizend acht verleden voor genoemde notaris Rijnvis, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op vier november tweeduizend acht in deel 57461 nummer 117, mede gelet op een akte van rectificatie op vijf februari tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris Rijnvis, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op zes februari tweeduizend twintig in deel 77396 nummer 167.
2. De schuldenaar is in verzuim met de voldoening van zijn schulden aan de verkoper.
3. Door het ingetreden verzuim is verkoper bevoegd om over te gaan tot de tot executoriale verkoop van het registergoed.
4. De hiervoor bedoelde executoriale verkoop wordt hierna in deze akte aangeduid met: 'verkoop'.

E. WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, waaronder:

- aanzegging van de verkoop aan de in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna te noemen: 'Rv') bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig de bepalingen van dat artikel;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de verkoop en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de hiervoor bedoelde belanghebbenden, overeenkomstig artikel 515 Rv;
- bekendmaking van de verkoop, door aankondiging op een of meer algemeen toegankelijke websites, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de verkoop, overeenkomstig artikel 516 Rv.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris gevestigd te 's-Hertogenbosch, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare

registers voor registergoederen in deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

A. Openbare executoriale verkoop

De executoriale verkoop van het registergoed vindt plaats op dinsdag **veertien april tweeduizend twintig** vanaf half twee 's-middags (13.30 uur) in het Venduehuis der Notarissen te 's Gravenhage aan de Nobelstraat 5, 2513 BC 's Gravenhage voor mij, notaris, of eventueel een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of een van mijn/hun waarnemers.

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. Wijze van veilen

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

5. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald, nadat de notariële verklaring

van betaling is getekend. Indien sprake is van een tot bewoning bestemde onroerende zaak is de inzetpremie overeenkomstig het bepaalde in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

6. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 21 sub 13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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/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. Voor de toepassing van deze bepaling wordt iedere makelaar, van wie de notaris vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard dat hij deze gelijkstelt met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

7. Waarborgsom

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

onder 21 sub 3 en sub 14), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bieder/koper terugbetaald.

3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bieder/koper te stellen internetborg.

8. Verzuimrente

1. Koper is geen rente verschuldigd.
2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek.

9. Omzet- en overdrachtsbelasting

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

10. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed op basis van de WOZ-waarde van eenhonderdtweeënvijftigduizend euro (€ 142.000,00) (peildatum een januari tweeduizend negentien):

- onroerendezaakbelasting: eenhonderdtweeënvijftig euro veertien cent (€ 142,14);
- waterschapslasten: eenhonderdzes euro achtendertig cent (€ 106,38);
- rioolheffing: achtenzestig euro (€ 68,00);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars met betrekking tot het appartementsrecht: tweehonderdeenendertig euro zesentachtig cent (€ 231,86) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 11

van deze voorwaarden bepaalde.

11. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarlasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling slechts voor rekening van koper indien het niet uit de veilingopbrengst kan worden voldaan:
de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. De koper van het registergoed is hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op die verklaring. Deze achterstallige bijdragen komen voor rekening van koper.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarlasten komen niet voor rekening van koper.

- 2a. Aangezien het registergoed geheel bestemd is voor bewoning komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. De hiervoor genoemde kosten en heffingen dienen tezamen met de in 7.1 genoemde waarborgsom door de bieder/koper te worden betaald uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de afslag plaatsvindt.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

12. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonappartement.

13. Gebruik bij de eigenaar?

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

14. Gebruik bij derden?

Ten aanzien van het (eventuele) gebruik bij derden geldt het volgende:

1. Blijkens opgave van de gemeente Capelle aan den IJssel staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.

2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper;
 - heeft de koper overigens ter zake een:
 - door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
 - geen aanspraak jegens de verkoper;
 - heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. 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 na de bestaglegging.

15. Ontruiming

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de eigenaar en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

16. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder 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.

Aanschrijvingen

Uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig februari tweeduizend twintig, is gebleken dat er geen (voor-)aanschrijving(en) bekend zijn. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Energielabel

De verkoper beschikt niet over een energielabel van het registergoed. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

17. Garanties verkoper

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

18. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten

Omschrijving erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering, op eenendertig januari negentienhonderddrieënzestig verleden voor W. van der Meulen, destijds notaris gevestigd te Capelle aan den IJssel, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde

openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op een februari negentienhonderddrieënzestig in deel 3505 nummer 89, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Wordende ten deze nog verwezen naar:

de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein van de gemeente Capelle aan den IJssel vastgesteld ter openbare vergadering van de Raad der Gemeente van een december negentienhonderd achtenvijftig en gehecht aan een akte van depot op negenentwintig mei negentienhonderd negenenvijftig verleden voor J. Drapers, destijds notaris te Capelle aan den IJssel, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op vier juni daaraanvolgende, in deel 3280 nummer 49, welke Algemene Verkoopvoorwaarden worden geacht deel uit te maken van deze akte alsof zij hierin woordelijk waren opgenomen, aan welke Algemene Verkoopvoorwaarden voorzover zij naar het oordeel van de Gemeente op de koopster van toepassing zijn, de comparant sub 2 de koopster bij deze onderwerpt, in het bijzonder aan de daarin voorkomende bepalingen betreffende het door de Gemeente Capelle aan den IJssel bedongen recht van wederinkoop en aan het in artikel 17 sub 2 van die Voorwaarden voorkomende voorschrift luidende:

Tenzij Burgemeester en Wethouders hebben toegestaan dat van het bepaalde in dit lid wordt afgeweken, moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop waardoor het gebruik van het verkochte door andere wordt verkregen, deze verkoopvoorwaarden evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd onder verbeurte door het enkele feit van overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, van een aan de Gemeente verschuldigde boete gelijk aan de koopsom van het verkochte."

"zullende het bepaalde in artikel 6 lid 2 en lid 3 en artikel 13 dier Algemene

Verkoopvoorwaarden ten aanzien van de onderhavige overdracht worden vervangen door het volgende:

Artikel 6 lid 2:

"Binnen een maand, nadat de premiebeschikking zal zijn ontvangen moet met de bebouwing van het verkochte overeenkomstig de in artikel bedoelde goedgekeurde bestemmingsbeschrijvingen en tekeningen zijn begonnen;"

Artikel 6 lid 3:

"Binnen vier en twintig maanden na de in het vorige lid bedoelde dagtekening moet het verkochte aan de in de goedgekeurde beschrijving en tekeningen gemelde bestemming volledig

beantwoorden en de op het bouwterrein te stichten bebouwing volgens die beschrijving en de daarbij behorende tekeningen wind en waterdicht zijn voltooid;"

Artikel 13:

"De grondbelasting en alle verdere zakelijke lasten, komen voor rekening van koopster vanaf de datum van ingebruikneming van de grond, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting is opgelegd."

Voor zover uit het vorenstaande verplichtingen voortvloeien die verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die verplichtingen door koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig februari tweeduizend twintig, was op die dag geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Modelreglement/akte van splitsing

Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij de akte van splitsing in appartementsrechten, op vijftientwintig augustus negentienhonderdzesenzeventig verleden voor H.R. Okkens, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op vijftientwintig augustus negentienhonderdzesenzeventig in deel 5228 nummer 74, bij welke akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing in appartementsrechten, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig verleden voor J.

Schrijner, destijds notaris gevestigd te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen (destijds) te Rotterdam op een maart negentienhonderddrieënzeventig in deel 4397 nummer 82.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de desbetreffende vereniging van eigenaars.

Hij verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en

eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeiende, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

In de levering van het registergoed is mede begrepen het aandeel van eigenaar in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de hiervoor bedoelde vereniging van eigenaars.

Volgens opgave van de administrateur van de Vereniging van Eigenaars bedraagt het aandeel van het registergoed in het reservefonds per een januari tweeduizend twintig: tweehonderdnegenentachtig euro tweeënnegentig cent (€ 289,92).

19. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

20. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriaal beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

21. Aanvullende voorwaarden in verband met internetbieden

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de websites: www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt 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. *NIV*:
"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 (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.

5. *Registratie:*

het geheel van de door NIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens 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 bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIV 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 hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen

waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
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, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
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 dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft

geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

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

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44746_20192854 Indicatie veilingkosten.pdf



Vertrouwelijk

Leiden, 3 maart 2020

Nota van afrekening

Notanummer PROFORMA/IBO
Dossiernummer 20192854.01
Aktedatum
Betreffende Veiling Albert Cuypstraat 20, 2902 GC Capelle aan den IJssel

		<u>Te ontvangen:</u>	<u>Te voldoen:</u>
<u>Te verrekenen koopsom:</u>			
Koopsom registergoed		€	p.m.
<u>Kosten inzake de veiling:</u>			
Honorarium veiling	€ 3.850,00		
Recherchekosten	€ 60,00		
Kadastraal recht inschrijving levering (onbelast)	€ 144,50		
Bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (€ 8,22 per akte)	€ 41,10		
21% BTW over € 3.951,10	€ 829,73		
Totaal		€	4.925,33
<u>Overdrachtsbelasting (kosten koper):</u>			
Overdrachtsbelasting		€	p.m.
<u>Overige kosten:</u>			
Controle registers persoonsgegevens (€ 47,50 p.p.)	€ 47,50		
21% BTW over € 47,50	€ 9,98		
Totaal		€	57,48
Te transporteren:		€ 0,00	€ 4.982,81



*Teekenskarstens advocaten notarissen

Transport:	€ 0,00	€ 4.982,81
<u>Overige kosten derden:</u>		
Overige kosten: achterstand bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars		€ p.m.
	€ 0,00	€ 4.982,81
		€ 0,00
TOTAAL DOOR U TE VOLDOEN		€ 4.982,81

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

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

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

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

TeekensKarstens Notarissen B.V.
Bezoekadres: Vondellaan 51, 2332 AA Leiden
Postadres: Postbus 201, 2300 AE Leiden

www.tk.nl
KvK-nr: 27316711
BTW-nr: NL 81.92.50.053.B01

Derdengeldenrekening TK:
IBAN: NL05 ABNA 0451 049 209
BIC: ABNA NL 2A