Retiefstraat 27, RIDDERKERK



Portiekwoning
Gebouwd in 1956
3 kamers

70 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

de woning op de begane grond met schuurtje en tuin
Indeling:
begane grond: entree, hal, meterkast en garderobe. Woonkamer, open keuken, bijkeuken.
Twee slaapkamers en badkamer.
(indeling is naar verwachting, op basis van NVM-archief)

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 2 september 2020
Inzet	woensdag 2 september 2020 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 2 september 2020 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Vendu Rotterdam heeft maatregelen genomen in verband met Covid-19. Stelt u zich van die maatregelen op de hoogte via https://vendurotterdam.nl/onroerend-goed-veiling-maak-hier-uw-afspraak/.
Lasten	onroerende zaak belasting, € 172,86 jaarlijks waterschapslasten, € 46,13 jaarlijks wegenheffing, € 9,34 jaarlijks rioolheffing, € 81,36 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1956
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	70 m^2
Woninginhoud	200 m^3
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie G, complexaanduiding 2560, appartementsindex 1, uitmakende het negenenzestig/achthonderd vierde (69/804e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een pand met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend Retiefstraat 27 tot en met 49 (oneven nummers) te Ridderkerk, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare (17 a en 4 ca)
Milieuinformatie	Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \nUit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. \n









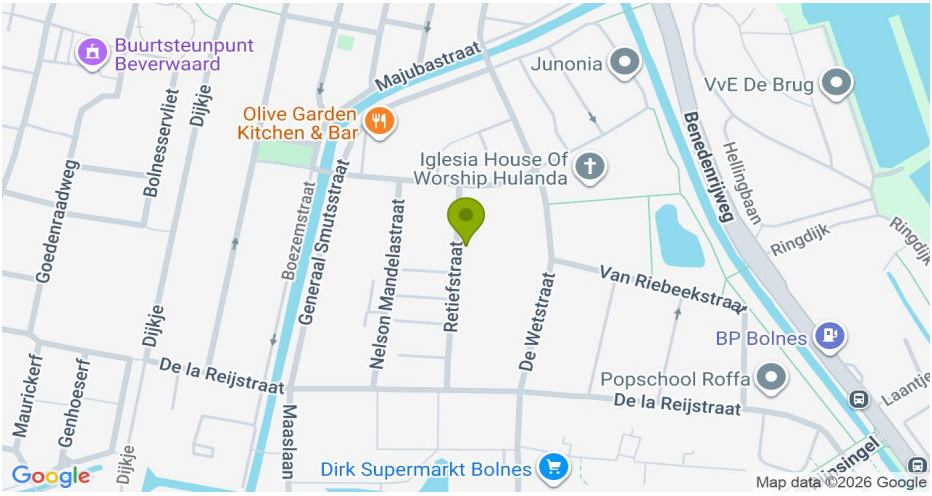


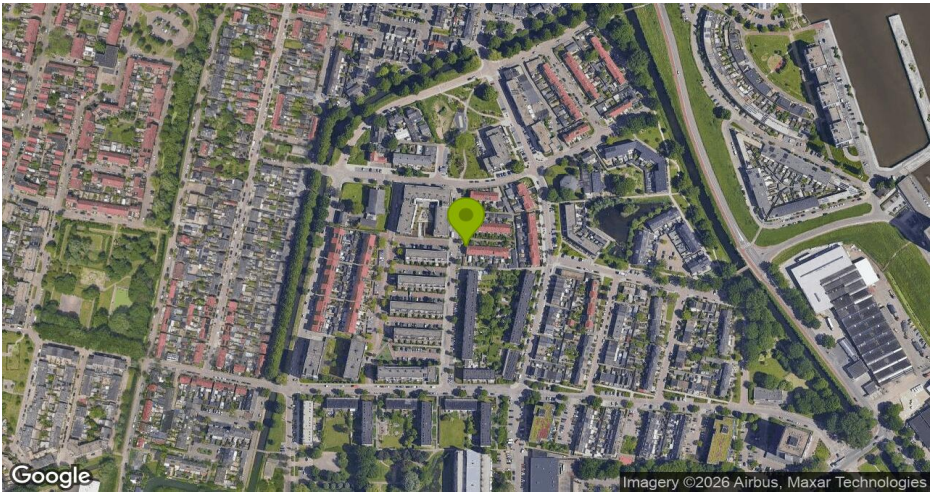
Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.240,00 (per 14-07-2020 om 17:52 uur) inclusief achterstanden bij de Vereniging van Eigenaars (per 14-07-2020 om 17:52 uur)

Bijzonderheden

In het taxatierapport staat het volgende vermeld:
In de vereniging is in het verleden afgesproken dat de oudbouw onder de verantwoording valt van de huiseigenaar. Bij huisnummer 27 en 31 zijn de bestaande balkons opgegaan in de uitbouwen. Het dak van de uitbouwen die gedeeld worden met de bovenburen moeten samen worden onderhouden. In 2018 hebben we de originele balkons opgeknapt. In de vergadering is afgesproken dat de eigenaren van de woningen 27 tot en met 33 een evenredig, eenmalige bijdrage krijgen om hun dak/balkon op te knappen. Het dak/balkon van 27 is dringend aan renovatie toe. Bij de vereniging staat het bedrag van € 1.987,30 gereserveerd. Het bedrag zal niet voldoende zijn het resterende bedrag moeten de eigenaren van 27 en 29 bijleggen.


Buurtsteunpunt Beverwaard
Majubastraat
Junonia
VvE De Brug
Olive Garden Kitchen & Bar
Iglesia House Of Worship Hulanda
Benedenrijweg
Hellingbaan
Ringdijk
Goedenraadweg
Bolnesservliet
Dijkje
Boezemstraat
Generaal Smutsstraat
Nelson Mandelastraat
Retiefstraat
De Wetstraat
Van Riebeekstraat
BP Bolnes
Popschool Roffa
De la Reijstraat
Laantje
Maurickerf
Genhoeserf
Maaslaan
Dirk Supermarkt Bolnes
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44840-kadastralekaart2987Retiefstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2019002057



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 november 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Ridderkerk
Sectie	G
Perceel	2530

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

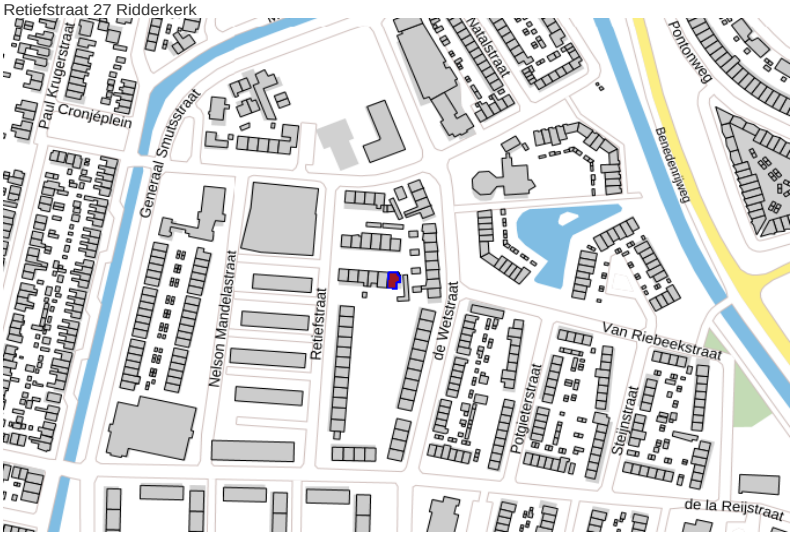
Bijlage

44840_BAG.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Retiefstraat 27 Ridderkerk



Pand	
ID	0597100000212464
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1956
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	17-10-2014
Documentdatum	17-10-2014
Documentnummer	VR102183
Mutatiedatum	20-10-2014

Verblijfsobject	
ID	0597010000251477
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	76 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	23-11-2010

Documentdatum	23-11-2010
Documentnummer	RI10/00902
Mutatiedatum	07-12-2010
Gerelateerd hoofdadres	0597200000251476
Gerelateerd pand	0597100000212464
Locatie	x:099422.000, y:434424.000

Nummeraanduiding	
ID	0597200000251476
Postcode	2987AL
Huisnummer	27
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	16-09-2010
Documentdatum	16-09-2010
Documentnummer	RU10/07806
Mutatiedatum	07-12-2010
Gerelateerde openbareruimte	0597300000200189

Openbare Ruimte	
ID	0597300000200189
Naam	Retiefstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	05-01-1951
Documentdatum	05-01-1951
Documentnummer	268
Mutatiedatum	07-12-2010
Gerelateerde woonplaats	2562

Woonplaats	
ID	2562
Naam	Ridderkerk
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	19-01-2010
Documentdatum	19-01-2010
Documentnummer	RI10/00560
Mutatiedatum	07-12-2010

Bronhouder	
ID	0597
Naam	Ridderkerk

Bijlage

44840_Rapport DCMR.pdf

Omgeving in kaart
Rapport

Datum afdruk: 20-11-2019

Waarschuwing:
Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond.
De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd.
Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

http://www.dcmr.nl/proclaimer

Bodeminformatie

- (Ondergrondse) tanks
- Onderzoekslocaties

Vergunningen / Meldingen

- Vergunningen (definitief)
- Meldingen

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoekslocaties



Geen data gevonden voor onderzoekslocaties

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Meldingen



Geen data gevonden voor meldingen

Bijlage

44840_Ruimtelijkeplannen.nl.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Bolnes**	Datum afdruk:	2020-06-12
Naam overheid:	gemeente Ridderkerk	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-04-19
Planidn:	NL.IMRO.0597.BPBOLNES2010-OH01	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage

44840_Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Bolnes.pdf

Veiling biljet.nl

GEMEENTE RIDDERKERK

Sturing en Beleid

Gemeentestukken: 2012-230

De raad van de gemeente Ridderkerk;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 december 2012, nummer 230 ;

gelet op de toelichting en bijlagenboek van het bestemmingsplan Bolnes en de daarin opgenomen Nota zienswijzen en staat van wijzigingen;

overwegende,
dat met ingang van 21 september 2012 tot en met 1 november 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage beschikbaar zijn gesteld en ter inzage hebben gelegen:
- het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bolnes;
- het ontwerpbestemmingsplan Bolnes met bijbehorende stukken;

dat daarvan kennis is gegeven door publicatie in de Nederlandse Staatscourant en De Combinatie van 20 september 2012 en door plaatsing op de gemeentelijke website;

dat over het ontwerpbestemmingsplan Bolnes zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in een Nota zienswijzen en staat van wijzigingen;

dat daaruit wijzigingen voortkomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Bolnes gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0597.BPBOLNES2010-VG01;
2. dat het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig is, omdat de kosten anderszins worden verhaald.

Ridderkerk, 24 januari 2013

De raad voornoemd,
de griffier,

J.G. van Straalen

MWR/221

de voorzitter,

mw. A. Attema

Bijlage

44840_Brondocument_HYP4_3257_25_2987AL27_18-11-2019_17-03-50.pdf

Veiling biljet.nl

BEWARING: Rotterdam

Dagregister Deel 377 No. 891

In bewaring genomen: 30 DEC. 1958

De Hypotheekbewaarder,

3257/25 31

met zes vervolgblad

Aantekeningen:

Heden de negen en twintigste december negentienhonderd acht en vijftig, verschenen voor mij, LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, in tegenwoordigheid der na te noemen getuigen:

A. de Heer CORNELIS VAN TILBURG, aannemer, wonende te Rijsoord, gemeente Ridderkerk, Waaldijk 177, in wettelijke algehele gemeenschap van goederen gehuwd met Mevrouw Jannetje Meurs, beiderzijds in eerste echt; en

B. de Heer FRANS SCHOP, aannemer, wonende te Ridderkerk, Havenstraat 81, in tweede echt en met uitsluiting van elke goederengemeenschap gehuwd met Mevrouw Pietertje Verhoeven.

De comparanten verklaarden, dat zij tezamen eigenaren zijn van:
- Het pand met erf en tuin, staande en gelegen aan de RETIEFSTRAAT num-
- mers 27 tot en met 49 (oneven) te Bolnes, gemeente Ridderkerk, bestaan-
- de uit t w a a l f woonhuizen en twaalf schuurtjes; kadastraal be-
- kend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien
- are vier centiare -

aan hen in eigendom opgekomen: de opstallen door stichting voor eigen rekening en de grond door koop, blijkens akte van verkoop en koop - houdende kwijting voor de kooppenningen - de dertigste maart negentienhonderd zeven en vijftig voor mij, Notaris, verleden, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam, de negende april daaraanvolgende in deel 3173 nummer 14.

De comparanten verklaarden te willen overgaan tot de splitsing van bovengenoemd pand in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling tevens van een Reglement als bedoeld in artikel 638f van voormeld Wetboek.

Voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle lagen, hetwelk aan deze minute zal worden vastgehecht en hetwelk is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Rotterdam, onder datum van de vijftiende december negentienhonderd acht en vijftig, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer, terwijl tevens aan deze akte zal worden vastgehecht de aanvrage tot vaststelling van het complexnummer, waarop door genoemde Hypotheekbewaarder het complexnummer is vermeld.

Gemeld gebouw zal de navolgende appartementen omvatten:

1. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2560A, appartementsindex 1, recht gevende op
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 27, met tuin en het onder appartementsindex 1 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
2. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2560A, appartementsindex 2, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping), plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 29, en het onder appartementsindex 2 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der split-

Form. Hypotheken no. 4 A
Wet van 28 febr. 1947 Stbl. H 66

10721 · '56

Veiling biljet.nl

sing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;

3. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 3, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 31, met tuin en het onder appartementsindex 3 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
4. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 4, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 33, en het onder appartementsindex 4 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
5. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 5, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 35, met tuin en het onder appartementsindex 5 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
6. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 6, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 37 en het onder appartementsindex 6 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
7. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 7, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 39, met tuin en het onder appartementsindex 7 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het Reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
8. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 8, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 41, en het onder appartementsindex 8 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
9. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 9, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 43, met tuin en het onder appartementsindex 9 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toe-

Veiling biljet.nl

behoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij toebehorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;

10. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G, complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 10, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 45, en het onder appartementsindex 10 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
11. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectieG, complexaanduiding 2 5 6 0 A, appartementsindex 11, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de benedenwoning (begane grond) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 47, met tuin en het onder appartementsindex 11 aangegeven schuurtje;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;
12. Het appartement, kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G, complexaanduiding 2 5 6 0 a, appartementsindex 12, recht gevende op:
   a. het uitsluitend gebruik van de bovenwoning (eerste verdieping) plaatselijk bekend als Bolnes, gemeente Ridderkerk, Retiefstraat nummer 49, en het onder appartementsindex 12 aangegeven schuurtje op de begane grond;
   b. het hierna in het reglement bepaalde aandeel in het gebouw met toebehoren, staande en gelegen te Bolnes, gemeente Ridderkerk, aan de Retiefstraat nummers 27 tot en met 49 (oneven nummers), zomede de daarbij behorende grond met toebehoren; een en ander ten tijde der splitsing kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare;

Thans verklaarden de comparanten over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in de sub 1 tot en met 12 vermelde appartementen, welke splitsing geschiedt onder gelijktijdige vaststelling van het navolgende

REGLEMENT VOOR SPLITSING

DEFINITIES

Artikel 1

Waar in dit Reglement gesproken wordt van:

a. "eigenaar", wordt bedoeld hij, die een aandeel heeft in het hiervoor omschreven onroerend goed met het daarbij behorende gebouw, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek;
b. "gebruiker", wordt bedoeld hij, die niet onder de titel van eigenaar het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, als bedoeld in artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek.
c. "woning", wordt bedoeld elk bepaald gedeelte van het gebouw met toebehoren, dat blijkens zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel als woning te worden gebruikt;
d. "gemeenschappelijke gedeelten" worden bedoeld de gedeelten van het gebouw met toebehoren, alsmede van de bijbehorende grond met toebehoren, welke niet voor afzonderlijk gebruik bestemd zijn;
e. "vergadering", wordt bedoeld de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 638g eerste lid, sub ten vijfde van het Burgerlijk Wetboek;
f. "reglement", wordt bedoeld het onderwerpelijke reglement voor splitsing.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE EIGENAREN EN DE GEBRUIKERS

Artikel 2

1. Ieder der eigenaren zal het recht hebben op uitsluitend gebruik van de

hem toekomende woning. Leidt een wijziging in dit gebruik tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt deze verhoging voor rekening van de betrokken eigenaar.

2. Ieder der eigenaren heeft bij de uitoefening van dit recht op gebruik het Reglement en het Huishoudelijk Reglement inacht te nemen en hij mag geen hinder toebrengen aan de rechten van de andere eigenaren en gebruikers, die in verband met de omstandigheden als onredelijk moet worden beschouwd.

3. Ieder der eigenaren is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is gehouden alles te doen wat dienstig is ter voorkoming van dergelijke schade.

4. Ieder der eigenaren zal in zijn woning veranderingen mogen aanbrengen en hierin mogen slopen, mits geen schade wordt toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten of aan andere woningen, zulks in afwijking van het bepaalde in de laatste volzin van artikel 638j van het Burgerlijk Wetboek; door de eventuele afscheiding zal het gesloopte in eigendom overgaan aan de betrokken eigenaar.
Leidt een verandering tot verhoging van de bedragen der verzekeringen, dan komen de daaruit voortvloeiende premieverhogingen voor rekening van de betrokken eigenaar, terwijl de meerdere schadepenningen, die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.

5. Is tengevolge van een verandering de waarde van een in de splitsing begrepen goed bij de opheffing van de splitsing verminderd, dan wordt hiermede bij de verdeling van de gemeenschap rekening gehouden ten laste van de betrokken eigenaar.

6. Ieder der eigenaren zal het genot hebben van de gemeenschappelijke gedeelten, doch hij moet de bestemming hiervan, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaren.

Artikel 3

1. Ieder der eigenaren is gerechtigd zijn rechtvan appartement te vervreemden of te bezwaren, zonder toestemming van de vergadering.

2. Alvorens zijn woning zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker van de woning toe te laten, zal de eigenaar de toestemming behoeven van de vergadering, verleend bij een besluit genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd waren.
In het geval dat in een tot dit doel uitgeschreven vergadering niet alle eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, 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 in de zin van dit artikel.
In deze vergadering zal het in het onderhavige lid 2 bedoelde besluit kunnen worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal eigenaren dat ter vergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd is.

3. Deze toestemming is niet vereist voor de eigenaren die ten tijde der splitsing tezamen eigenaren van het in appartementen gesplitste gebouw waren.

4. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen, zal de eigenaar zich schriftelijk wenden tot de administrateur onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.

5. 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.

6. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige gebruikers niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 4.

7. Ingeval van openbare verkoping zal, in afwijking van het tweede lid, de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die de toestemming kan verlenen nadat hij de voorzitter der 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 het gebruik van de woning, waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, door de gegadigde met zijn gezin, voor het geval deze koper in de veiling mocht worden. Daartoe zal hij verschaffen de gegevens bedoeld in lid 4 onder betaling van Twee gulden vijftig cent (ƒ 2,50) ter bestrijding van de door de administrateur te maken onkosten.
Indien de administrateur en de Voorzitter de vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt terstond een vergadering bijeengeroepen, die kan beslissen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen,

ongeacht het aanwezige quorum.
De termijn van oproeping bedraagt in deze gevallen drie vrije dagen.

8. Het bepaalde in het voorafgaande lid is mede van toepassing bij verkoop van een recht van appartement door de eerste hypotheekhouder, ingevolge een beding, als bedoeld in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan de administrateur per aangetekende brief heeft medegedeeld, dat hij in de veilingsvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper het recht zal hebben te verklaren, dat hij en al zijn rechtsopvolgers het recht zullen hebben de woning in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn.
De administrateur is alsdan verplicht de eigenaren van deze mededeling onverwijld kennis te geven.
Indien de koper van dit recht gebruik wenst te maken, is hij verplicht dit te doen constateren in een bijzondere notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers, gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning.

9. Maakt de koper van de hem verleende bevoegdheid gebruik, dan zal binnen één maand na de overdracht van het recht van appartement door de administrateur een vergadering van eigenaren worden bijeengeroepen, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in dit artikel bepaalde in dier voege, dat ook de andere eigenaren en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn hun recht van appartement in gebruik te nemen of aan derden in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming vereist zal zijn.
Het besluit hiertoe dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat de toestemming van de in het vorige lid bedoelde kopers niet is vereist.

Artikel 4

1. Indien iemand het gebruik onder andere titel dan die van eigenaar wenst te verkrijgen, zal hij bij een in duplo opgemaakt, gedagtekend en ondertekend stuk moeten verklaren, dat de bepalingen van dit Reglement en van het Huishoudelijk Reglement hem bekend zijn.
2. Hij zal zich in deze verklaring moeten verplichten de bepalingen van het Reglement en van het Huishoudelijk Reglement, voorzover deze op het gebruik betrekking hebben of op de gebruiker verplichtingen leggen, te zullen naleven, ook wanneer deze bepalingen zijn tot stand gekomen na de dagtekening van de in dit artikel bedoelde verklaring, tenzij dit te goeder trouw niet van hem gevorderd kan worden.
De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering onmiddellijk in kennis stellen.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur één exemplaar.
4. Van het bepaalde in dit artikel kan niet bij besluit van de vergadering worden afgeweken.

Artikel 5

1. De vergadering zal te allen tijde kunnen verlangen, dat de gebruiker niet eigenaar zich jegens de Vereniging van Eigenaren als borg verbindt voor de eigenaar en wel voor de richtige nakoming van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement verschuldigd is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts kunnen uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vergadering van de in dit artikel bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken, terwijl de gebruiker als borg nimmer méér zal behoeven te betalen, dan de waarde van het genot van het recht van appartement gedurende de periode, dat de gebruiker dit genot heeft, met dien verstande, dat maandelijks niet meer betaald zal behoeven te worden dan de geschatte maandelijkse huur. Verlangd zal kunnen worden, dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en exceptiën door de Wet aan borgen toegekend.

Artikel 6

1. Degene, die zonder de in artikel 4 bedoelde verklaring getekend te hebben, een woning betrokken heeft, kan door de administrateur de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd, terwijl de administrateur maatregelen zal kunnen nemen tot ontruiming van de betrokken

Veiling biljet.nl

woning.
2. Tot de in het eerste lid bedoelde maatregelen is de administrateur bevoegd, zonder dat hiervoor opdracht van de vergadering nodig zal zijn.

Artikel 7

1. Aan de eigenaar-gebruiker van een recht van appartement, die:
   a. de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt;
   b. zich niet gedraagt naar vergaderingsbesluiten;
   c. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de mede-gebruikers van het gebouw;
   kan op voorstel van de administrateur door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat, indien andermaal binnen één jaar een der in de aanhef van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt één der in het vorig lid bedoelde handelingen of verzuimen door de eigenaar andermaal gepleegd of voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het recht van appartement.
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 voor de dag der vergadering, bij aangetekende brief, met vermelding van de bezwaren. De eigenaar kan zich doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten zullen moeten worden genomen met een meerderheid van twee/derde der uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde gedeelten van het totaal aantal stemmen aanwezig is. In het geval dat op een tot dit doel uitgeschreven vergadering minder dan twee/derde gedeelten van het totaal aantal stemmen aanwezig is, 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 zullen de in dit artikel bedoelde besluiten kunnen worden genomen met twee/derde gedeelten der uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
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 hypotheekhouder gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden, die tot de maatregelen hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verlooop van een termijn van één maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter 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 de beschikking of het vonnis van de rechter in hoger beroep of cassatie zou komen.
7. Indien een eigenaar het recht van appartement in overeenstemming met het in dit reglement bepaalde ten gebruike heeft afgestaan, is het in de vorige leden van dit artikel bepaalde van toepassing, wanneer de gebruiker de bepalingen van dit Reglement of van het Huishoudelijk Reglement niet nakomt of overtreedt of zich schuldig maakt aan een onbehoorlijk gedrag jegens de mede-gebruikers van het gebouw of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen, voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Artikel 8

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht hun woningen behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder ervoor te zorgen, dat alle zich hierin bevindende zaken en installaties, waarbij tevens andere eigenaren of gebruikers belang hebben, zoals buizen en leidingen, rookgeleidingen en apparaturen der radiodistributie en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden.
   De eigenaren en gebruikers der benedenwoningen zijn verplicht de bij hun appartementen behorende tuinen en erven behoorlijk te onderhouden.
   Zij zullen de hierna vermelde bestemming van hun woningen niet mogen wijzigen, zonder toestemming van de vergadering. Deze bestemming is voor alle appartementen die van woning.
2. Zij mogen geen veranderingen in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden.
3. Zij verplichten zich aan de vergadering over te laten de beslissing over het onderhoud van het dak, het buitenverfwerk en dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke voordeuren, hallen, trappenhuis en gangen en die gedeelten van de binnendeuren, welke zijn gekeerd naar de hallzijde; ook over de kleur van dit verfwerk wordt beslist door de vergadering.

Veiling biljet.nl

BEWARING: Rotterdam

3257/25 34

derde vervolgblad 11

De Hypotheekbewaarder,

4. In het geval, dat in de woningen belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder van de andere gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijls in kennis te stellen.
5. Glasschade in een woning komt steeds voor rekening van de betrokken eigenaar.
6. Voor het overige- en behoudens het bepaalde in de volgende artikelen wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten geregeld door een Huishoudelijk Reglement, dat zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.
Op de wijziging of aanvulling van het Huishoudelijk Reglement is artikel 25 lid 4 van overeenkomstige toepassing.
7. Besluiten van de vergadering, dan wel van de rechter ingevolge het bepaalde in artikel 638 1 van het Burgerlijk Wetboek, die op bedoeld gebruik betrekking hebben, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen. Het Huishoudelijk Reglement is mede verbindend voor de rechtverkrijgenden van de eigenaar.

Artikel 9

1. Voor het aanbrengen van dak- en/of gevelreclames, radio- en/of televisie-antennes, is de toestemming vereist van de vergadering, die aan zodanige toestemming voorwaarden kan verbinden.
Het uitsteken van vlaggen wordt uitsluitend toegestaan bij bijzondere gebeurtenissen of omstandigheden ter beoordeling van de voorzitter der vergadering.
2. De vierde titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek is op alle eigenaren en gebruikers onderling van overeenkomstige toepassing.
3. Het is verboden tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien.
4. De vergadering is te allen tijde bevoegd een verleende toestemming in te trekken, behoudens recht op schadevergoeding van de betrokkene, indien daartoe termen zijn, en alles behoudens de rechten van betrokkenen voorzover deze voortvloeien uit tussen hen en de vereniging van eigenaren gesloten overeenkomsten.

Artikel 10

De gerechtigden tot de woningen, gelegen direct onder het dak, zullen moeten gedogen de installatie voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming van de vergadering op het dak worden aangebracht. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11

1. Iedere op- aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade aan het gebouw of daartoe behorende installatie toegebracht en voor ongecorlooofde hinder, een en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf, zijn huisgenoten of zijn personeel.
3. Het aanbrengen van naamborden, uithangborden, zonneschermen en andere uitstekende voorwerpen, zal slechts kunnen geschieden in overeenstemming met de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement.
4. Ieder der eigenaren of gebruikers is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten onmiddellijk dreigend gevaar.

Artikel 12

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke hall en trappenhuis en het daarin plaatsen van fietsen of andere voorwerpen.
2. De wanden van de hall en van het trappenhuis zullen niet mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. Het laatste lid van artikel 9 is van overeenkomstige toepassing.

Doorgehaald 1 letter --------

Artikel 13

1. Het risico van de woningen en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar, voorzover niet anders is bepaald in dit Reglement of in het Huishoudelijk Reglement.
2. Het bovenstaande geldt niet voor schade, die veroorzaakt is door een evenement, dat buiten de betrokken woning heeft plaats gehad. In dit geval komt de schade voor rekening van de eigenaar, die voor de gevolgen van het evenement ingevolge artikel 11, tweede lid, aansprakelijk

Form. Hypotheken no. 4 B
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

is, dan wel van de eigenaren gezamenlijk.

AANDEEL IN DE GEMEENSCHAP

Artikel 14

1. De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:
   a. de eigenaren van de appartementen met index 1, 3, 5, 7, 9, en 11, ieder voor negen en zestig/achthonderd-vierde gedeelten;
   b. de eigenaren van de appartementen met index 2, 4, 6, 8, 10 en 12, ieder voor vijf-en-zestig/achthonderd-vierde gedeelten;
2. De gemeenschappelijke baten moeten in eenzelfde verhouding tussen de eigenaren worden verdeeld.
3. Voorzover hierna niet anders is bepaald, zijn de eigenaren in de verhouding als in lid 1 bepaald, verplicht bij te dragen in- en zijn zij tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten (artikel 15).
4. Alle schulden en verplichtingen van de appartementseigenaren jegens de Gemeente Ridderkerk voorzover die schulden en verplichtingen voortvloeien uit één of meer bepalingen, voorkomende in de aankomsttitel, zijnde een akte van verkoop en koop, op dertig maart negentienhonderd zeven en vijftig, voor mij, Notaris verleden, rusten op de gezamenlijke eigenaren.
5. Glasschade is voor rekening van de eigenaar tot wiens woning het beschadigde glas behoort; slechts glasschade aan glas, behorende tot de gemeenschappelijke gedeelten komt voor rekening van de gezamenlijke eigenaren.

✓ Doorgehaald 1 letter ------

6. In de kosten van verplichting, onderhoud en restauratiewerkzaamheden van het trappenhuis en in de kosten van onderhoud van het toegangspad naar de gemeenschappelijke voordeur naar en van de openbare weg en van het gemeenschappelijke voor-, zij- en achterpad, zal door de eigenaren der appartementen voor gelijke delen worden bijgedragen.

GEZAMENLIJKE SCHULDEN, KOSTEN EN LASTEN EN EXPLOITATIEREKENING

Artikel 15

1. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die, welke zijn gemaakt in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het behoud daarvan;
   b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voorzover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren.
   c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
   d. de kosten van een rechtsgeding, ingevolge het bepaalde in de artikelen 638 p vierde lid en 638 q Burgerlijk Wetboek.
   e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren alszodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
   f. de assurantie-premiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 36 lid 1 bij vergaderingsbesluit besloten is;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover deze door de overheid niet over de appartementen zijn verdeeld;
   h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke ingang;
   i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren alszodanig verschuldigd, waaronder mede begrepen, die, welke voortvloeien uit het bepaalde in artikel 14 lid 4;
2. Het onderhoud van het inwendige gedeelte van iedere woning en de zich daarin bevindende installaties komt voor rekening van de betrokken eigenaar. Buizen en leidingen, die door een woning lopen ten nutte van een andere woning, komen wat het onderhoud en instandhouding betreft voor rekening van de eigenaar van de woning ten nutte waarvan deze buizen en leidingen zijn aangebracht.

Artikel 16

1. Van de gezamenlijke kosten en lasten, genoemd in artikel 15 lid 1 letters a tot en met i, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, verbondend aan het periodieke schilderwerk, zal telkenjare door de administrateur een begroting worden ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.
2. Met ingang van de eerste januari negentienhonderd negen en vijftig zal door ieder der eigenaren ten behoeve van de kas der vereniging bij wijze van voorschotbijdrage maandelijks aan de administrateur worden betaald één/twaalfde gedeelte van zijn omslag in voormeld voorlopig begroot bedrag.
3. Aan het einde van elk boekjaar, hetwelk gelijkis aan het kalenderjaar wordt door de administrateur een exploitatierekening opgemaakt over het

Veiling biljet.nl

BEWARING: Rotterdam

3257 / 25 35

De Hypotheekbewaarder,

vierde vervolgblad

afgelopen jaar ter berekening van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als overgangspost geboekt de reserve voor het periodiek schilderwerk.

4. Mocht er een overschot blijken te bestaan, dan wordt dit overgebracht naar het reservefonds.
5. In het tegenovergestelde geval zullen de eigenaren het tekort binnen één maand moeten aanzuiveren, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na de vervaldag het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij hierover een rente verschuldigd van Acht procent per jaar.
7. Ter bestrijding der eerste onkosten zal binnen een week na de eerste overdracht van een appartement, door de verkrijger in de kas der vereniging moeten worden gestort een bedrag van Vijf en twintig gulden (ƒ 25.--).

Artikel 17

1. Bij vervreemding of toescheiding van een recht van appartement zijn de vroegere en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de voorschotbijdragen, die krachtens artikel 16 lid 2 over het lopende en het daaraanvoorafgaande jaar verschuldigd zijn.
2. De vroeger eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 26 derde lid en de definitieve bijdragen, verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor definitieve bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gevonden.
3. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor de assurantiepremiën en de beloning van de administrateur, voorzover deze premiën of deze beloning opeisbaar zijn geworden na de eigendomsoverdracht of de toescheiding.
4. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

Artikel 18

Indien een eigenaar het bedrag van de definitieve bijdrage niet binnen zes maanden, nadat dit bedrag verschuldigd was, heeft voldaan, wordt zijn schuld pondspondsgewijze omgeslagen over de andere eigenaren, die verplicht waren een uit dezelfde oorzaak voortvloeiende bijdrage te voldoen, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaren op eerstgenoemde.

Artikel 19

1. Er zal een reservefonds worden gevormd, waaruit onvoorziene uitgaven zullen worden bestreden, welk fonds toebehoort aande hierna te noemen vereniging van eigenaren.
2. Aan dit fonds mag geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens een besluit van de vergadering, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26, derde en vijfde lid, dan wel na de opheffing van de splitsing of na een besluit of machtiging tot sloping in de zin van artikel 638 van het Burgerlijk Wetboek.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAP

Artikel 20

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 638 g lid 2 sub 1 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam " VERENIGING VAN EIGENAREN RETIEFSTRAAT nummers 27 tot en met 49 (oneven) TE BOLNES "en is gevestigd te Bolnes gemeente Ridderkerk.
3. De vereniging heeft ten doel het voeren van beheer over het gebouw. Hiertoe wordt medegerekend: het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer van het reservefonds en het beheer van eventuele schadepenningen.
4. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening.
5. Over de in het vorige lid bedoelde gelden zal niet kunnen worden beschikt dan na verkregen machtiging van de vergadering door de voorzitter en een van de eigenaren, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen.
6. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welkebelegging echter niet anders zal mogen ge-

Form. Hypotheken no. 4 B
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

schieden dan op de wijze als aangegeven is in de Beleggingswet.
7. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard in een safeloket bij een solide Nederlandse bankinstelling, tot welk safeloket slechts toegang mag worden verleend aan de administrateur, bijgestaand door de voorzitter en de in het vijfde lid vermelde eigenaar.
8. In afwijking van het vorige lid zullen couponbladen mogen worden gedeponeerd in open-bewaargeving, terwijl de vervallen coupons zullen worden geïnd door de administrateur en door hem worden gestort op de rekening van het Fonds.

VERGADERING VAN EIGENAREN

Artikel 21

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Bolnes, gemeente Ridderkerk.
2. Jaarlijks, uiterlijk in de maand maart zal een vergadering worden gehouden, waarin door de administrateur het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt en hetwelk door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste twee eigenaren onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten, zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaren verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de bepalingen van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaren een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij alszodanig van rechtsweg defungeren zodra zij ophouden eigenaar 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 vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van acht vrije dagen en wordt verzonden naar de woonplaats van de eigenaren, zoals deze door hem aan de administrateur is opgegeven; zij bevat de opgave van de punten der agenda, alsmede de plaats van vergadering.
7. De plaatsvervangend-voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.

Artikel 22

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaren.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 638 i van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht door de eigenaren, aan wie door het te nemen besluit enig recht zou worden toegekend of die door het te nemen besluit van enige verplichting zouden worden ontslagen.
4. Het maximaal aantal stemmen in de vergadering bedraagt Honderd twee en zestig en is verdeeld alsvolgt:
   a. de eigenaren van de appartementen met index 1, 3, 5, 7, 9 en 11; ieder veertien stemmen;
   b. de eigenaren van de appartementen met index 2,4, 6, 8, 10 en 12; ieder dertien stemmen.

Artikel 23

1. Indien een recht van appartement aan meer personen toekomt, zullen deze 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 gerede hunner bevoegd de Kantonrechter te Rotterdam te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 24

Ieder der eigenaren is bevoegd hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren.

Artikel 25

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

Veiling biljet.nl

BEWARING: Rotterdam

3257 / 25 36

De Hypotheekbewaarder,

Vijfde vervolgblad 4

meer dan twee personen in dit geval verkeren, 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 waarmede alle eigenaren schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 22 lid 4 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 26

1. Bij de vergadering berust het beheer en het toezicht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Ieder der eigenaren of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan bijzondere schade, dan wordt deze aan hem vergoed uit het reservefonds.
3. Besluiten tot het doen van uitgaven, een bedrag van Duizend gulden (ƒ 1.000,--) te boven gaande, zullen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin het aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tezamen tenminste twee/derde van het totaal der stemmen kan uitbrengen.
   In deze vergadering zal eventueel tevens bepaald worden de extra voorschotbijdrage, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaren gevorderd kan worden.
4. Hetzelfde geldt voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover 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.
5. Indien in een daartoe bijeengeroepen vergadering het vereiste aantal stemmen niet aanwezig is, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, te houden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste, waarin terzake van de aanhangige onderwerpen, als bedoeld in het derde en vierde lid, geldige besluiten kunnen worden genomen, ongeacht het aantal der aanwezige stemmen, mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal der uitgebrachte stemmen; artikel 25 lid 4 laatste alinea is van overeenkomstige toepassing.
   De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 27

1. Tot hetaangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit dit Reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 28

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 van het Wetboek van Koophandel is ten deze van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

OPHEFFING VAN DE SPLITSING OF WIJZIGING VAN HET REGLEMENT

Artikel 29

Form. Hypotheken no. 4 B
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

Opheffing van de splitsing, dan wel wijziging of aanvulling van het Reglement, of van de akte van splitsing, kunnen slechts geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 638s van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande, dat het derde lid van voormelde bepaling evenzeer zal gelden bij wijziging van het Reglement of van de akte van splitsing.

DE ADMINISTRATEUR

Artikel 30

1. De vergadering zal een administrateur benoemen en is bevoegd een plaatsvervangend administrateur te benoemen voor de gevallen van belet of ontstentenis van de administrateur.
2. De administrateur wordt benoemd voor onbepaalde tijd en kan te allen tijd worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn.
3. Hij zal geen beloning in rekening mogen brengen, tenzij hem deze uitdrukkelijk door de vergadering is toegekend.
   De beloning zal ten hoogste Vijfhonderd gulden (ƒ 500,--) per jaar mogen bedragen.

Artikel 31

De administrateur vertegenwoordigt zowel in als buiten rechten binnen de grenzen van zijn bevoegdheid, de vereniging, alsmede de individuele eigenaren in zaken, die hen gezamenlijk betreffen.

Artikel 32

1. De administrateur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten der vergadering.
2. 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 bedrag van Vijftig gulden (ƒ 50,--) te boven gaande, steeds de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
3. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van- en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen.
   Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.
4. Hij is verplicht eenmaal 's jaars van zijn beheer schriftelijk rekening en verantwoording af te leggen aan de jaarlijkse vergadering.
5. 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.

Artikel 33

Van alle mutaties van de eigenaren, waarvan is kennis gegeven overeenkomstig artikel 6381 van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de administrateur aantekening gehouden in een door hem aan te leggen "Register van Eigenaren".

Artikel 34

1. De administrateur beheert de kasmiddelen van de vereniging.
2. Hij is verplicht de kasmiddelen te plaatsen op een giro- en/of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 35

Voor het overige worden de rechten en verplichtingen van de administrateur geregeld door de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

VERZEKERING

Artikel 36

1. Het gebouw zal worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars, tegen brandschade, waaronder ontploffingsschade en vliegtuigschade.
   Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, bijvoorbeeld tegen waterleiding- en stormschade, tegen wettelijke aansprakelijkheid en dergelijke.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, zullende de vraag of deze overeenstemming bestaat jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur ten name van de gezamenlijke eigenaren afgesloten.
4. De eigenaren verbinden zich de aan de administrateur uit hoofde van de brandverzekeringsovereenkomst uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van Vijfhonderd (ƒ 500,--) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor dat doel door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaren.
   Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 20 lid 5 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.
5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de brandverzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
   " Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in
   " appartementen, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Veiling biljet.nl

BEWARING: Rotterdam

3257 / 25 37

zesde vervolgblad

De Hypotheekbewaarder,

" Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de
" verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van
" ondergetekenden tot schadeloosstelling tot gevolg zou hebben, zal
" slechts te zijnen nadele werken en mitsdien de uit deze polis voort-
" vloeiende rechten van de andere eigenaren - tot het beloop van hun
" aandelen in de gemeenschap - onverlet laten.
" Indien één of meer hypotheekhouders, die op één of meer van de rech-
" ten van appartement recht van eerste hypotheek hebben, ondergeteken-
" den van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwittigd, zal
" ingeval van schade aan het hierbij verzekerde gebouw, Vijfhonderd gul-
" den (ƒ 500,--) te boven gaande, de uit hoofde hiervan volgens deze po-
" lis verschuldigde vergoeding niet eerder worden uitgekeerd dan nadat
" ondergetekenden hiertoe schriftelijk toestemming hebben ontvangen van
" die hypotheekhouders, die recht van eerste hypotheek hebben en onder-
" getekenden van het bestaan van dat recht schriftelijk hebben verwit-
" tigd; in de plaats van de schriftelijke toestemming van genoemde hy-
" potheekhouders kan treden hetzij een uitspraak van de Kantonrechter,
" binnen wiens rechtsgebied het gebouw is gelegen, hetzij een verkla-
" ring van een door deze Kantonrechter voor dit doel aangewezen deskun-
" dige, inhoudende dat de belangen van genoemde hypotheekhouders door
" de uitkering niet worden geschaad;
" De Kantonrechter beslist in deze op verzoek van één of meer eigena-
" ren en/of hypotheekhouders, die toestemming tot uitkering hebben ge-
" geven en na verhoor of behoorlijke oproeping van alle eigenaren, hy-
" potheekhouders en andere zakelijk gerechtigde, benevens de administra-
" teur.
" Indien de volgens deze polis verschuldigde vergoeding Vijfhonderd
" gulden te boven gaat, zal de uitkering daarvan aan de administrateur
" door ondergetekenden uitsluitend geschieden door storting op een voor
" dat doel door de administrateur geopende afzonderlijke bankrekening
" ten name van de vereniging van eigenaren.
" Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen on-
" dergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. Ingeval door de eigenaren wordt besloten tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 638 r van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Indien echter na het herstel of de herbouw een overschot aanwezig blijkt te zijn, zal dit overschot ten goede komen aan het reservefonds, bedoeld inartikel 19.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt ieder der eigenaren bij in het tekort in de verhouding, vermeld in artikel 14 lid 1, onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2.
8. Ieder der eigenaren is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.

Artikel 37

1. Bij beschadiging of vernietiging van het gebouw zijn de eigenaren verplicht binnen een termijn van vier maanden na het optreden van het ongeval te besluiten of tot opheffing van de splitsing, tot herstel of herbouw dan wel tot sloping zal worden overgegaan.
2. Indien binnen de in het vorige lid genoemde termijn geen besluit is genomen, worden de eigenaren geacht tot herstel of herbouw te hebben besloten.
3. Met het geval, dat geen besluit is genomen staat - voor de toepassing van het tweede lid - gelijk een besluit, dat nietig is.
4. Een besluit niet tot herstel of herbouw over te gaan en een besluit tot sloping zijn nietig, wanneer niet tevens is besloten tot opheffing van de splitsing.

Artikel 38

Na een besluit tot opheffing van de splitsing zijn de eigenaren gerechtigd tot de in artikel 36 lid 4 bedoelde schadepenningen in de verhouding, vermeld in artikel 14, onverminderd het bepaalde in de laatste volzin van artikel 2 lid 4.

OVERTREDINGEN

Artikel 39

1. Bij overtreding van één der bepalingen van de Wet, van dit 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.

Form. Hypotheken no. 4 B
Wet van 28 Febr. 1947 Stbl. H 66

14329 - '49

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste Honderd gulden 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 eigenaren niet- of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

WAARVAN AKTE,

Verleden te Ridderkerk, ten dage in den hoofde dezer gemeld, in tegenwoordigheid van Mejuffrouw Anna van Gameren, kantoorbediende en de Heer Marinus Flach, notarisklerk, beiden wonende te Ridderkerk, als getuigen.

Onmiddellijk na voorlezing is deze minute door de comparanten, die mij, Notaris, bekend zijn, de getuigen en mij, Notaris, ondertekend.
(get.) C.v.Tilburg Pz.; F.Schop; A.van Gameren; M.Flach; L.Smelik, notaris.
VOOR AFSCHRIFT (get.) L.Smelik, notaris.

De ondergetekende,
LAMBERTUS SMELIK, Notaris ter standplaats Ridderkerk, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

notaris

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44840.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2019.002057

Beurs Notaris

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, achtentwintig juli tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam:
mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
Enzovoorts.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard:

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op woensdag twee september tweeduizend twintig om circa dertien uur dertig minuten in het Vendu Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met schuurtje en tuin, plaatselijk bekend **Retiefstraat 27, 2987 AL Ridderkerk**, kadastraal bekend gemeente **Ridderkerk, sectie G, complexaanduiding 2560, appartementsindex 1**,
uitmakende het negenenzestig/achthonderd vierde (69/804e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een pand met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend Retiefstraat 27 tot en met 49 (oneven nummers) te Ridderkerk, ten tijde van de splitsing in

appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ridderkerk sectie G nummer 2530, groot zeventien are vier centiare (17 a en 4 ca);
met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek,
hierna te noemen: 'het registergoed'.

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR

De eigenaar van het registergoed is:
Enzovoorts;
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door enzovoorts.

HYPOTHEEK/PANDRECHT

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper:
een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een inschrijfbedrag groot enzovoorts;
deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

SCHULD

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan verkoper blijkt uit de administratie van verkoper.

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van verkoper.

VERZUIM

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

AANZEGGING

Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar.

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 te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registersop dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Veilingvoorwaarden 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

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en

B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

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. 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.

4. **Inzetpremie**
   De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
   In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper.
5. **Waarborgsom**
   Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.
6. **Verzuimrente**
   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 rente verhoogd met twee procentpunt.
7. **Omzet- en overdrachtsbelasting**
   Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
8. **Eigenaarslasten**
   Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: éénhonderdtweeënzeventig euro en zesentachtig cent (€ 172,86);
   - rioolheffing: eenentachtig euro en zesendertig cent (€ 81,36);
   - waterschapslasten: zesenveertig euro en dertien cent (€ 46,13);
   - wegenheffing: negen euro en vierendertig cent (€ 9,34);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: vijfennegentig euro (€ 95,00) per maand.

   Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.
9. **Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten**
   1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:
      - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek: tot heden éénduizend driehonderdvijftien euro (€ 1.315,00).

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

2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
- de overdrachtsbelasting;
- het honorarium van de notaris;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming;
- 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. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden.

3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: woonfunctie.

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

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

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op vier december tweeduizend negentien geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende:

1. Volgens opgaaf van de gemeente staan naast de eigenaar op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

   De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:
   - hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de

voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
- het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
- de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
- het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.

3. 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.
4. 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.
5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
6. 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.

7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

13. 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.

Volgens een bericht van het DCMR Milieudienst Rijnmond met datum twintig november tweeduizend negentien, is er geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging en ondergrondse tanks met betrekking tot het registergoed.

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

Funderingsinformatie

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Ridderkerk nog geen informatie over funderingen verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

Aanschrijvingen

Blijkens opgave vanwege het kadaster is gebleken dat er geen aanschrijving(en) bekend is/zijn.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Op het moment van het tekenen van deze akte heeft de gemeente Ridderkerk nog geen informatie over (het ontbreken van een) omgevingsvergunning verstrekt. Indien vóór de veiling informatie wordt verkregen, zal deze op de website worden geplaatst.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
  1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
  3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed.

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.

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

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op dertig maart negentienhonderd zevenenvijftig voor L. Smelik, destijds notaris te Ridderkerk, verleden, bij afschrift overgeschreven op het kantoor van voormelde Dienst op negen april negentienhonderd zevenenvijftig in register hypotheken 4 deel 3173 nummer 14, waarin woordelijk staat vermeld:

"8. a. Het door de Gemeente Ridderkerk verkochte moet langs de Retiefstraat, de Petoriusstraat en de De Wetstraat door en voor rekening van de comparanten sub II worden voorzien van een afscheiding op stenen of betonnenvoeting, welke voeting ten minste tien centimeter boven het aansluitende trottoir moet uitsteken.

b. Het door de Gemeente Ridderkerk verkochte moet voorts eveneens voor rekening van de comparanten sub II aan de zuidzijde en mitsdien vanaf de Retiefstraat tot aan de De Wetstraat, worden voorzien van een afscheiding, welke (in verband met het aldaar aan te leggen hierna te noemen achterpad) moet worden geplaatst evenwijdig aan en op een afstand van een meter van de betreffende kadastrale grens en geheet op de bij deze overgedragen grond.

c. De afscheidingen langs de overige paden, achterpaden en perceelsgrenzen zijn ter keuze van de comparanten sub II, respectievelijk van de uiteindelijke verkrijgers van de grond.

9. Ter bereiking van de loodrecht op de Retiefstraat te plaatsen woningblokken, moeten door de comparanten sub H tegelpaden ter breedte van drie meter worden

aangelegd, ter plaatse als op meerbedoeld aan deze minute gehecht kaartje met zwarte arcering is aangegeven.

10 a. *Ten behoeve van het langs de De Wetstraat te bouwen woningblok moet in aansluiting op de hiervoor sub 9 bedoelde tegelpaden een zogenaamd achterpad worden aangelegd.*

b. *Langs de zuidzijde van het terrein en mitsdien vanaf de Retiefstraat tot aan de De Wetstraat, moet een zogenaamd achterpad worden gemaakt ter breedte van één meter en in aansluiting op het door derden te maken uitpad ter totale breedte van drie meter.*

c. *De hiervoor sub a. en b. bedoelde paden welke moeten worden aangelegd door en voor rekening van de comparanten sub H moeten worden verhard met koolas of ander verhardingsmateriaal en door de eigenaren der percelen waarvan deze paden deel uitmaken, ieder voorzo veel hem betreft, worden onderhouden; eventuele gebreken moeten op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders voornoemd, worden hersteld.*

d. *De hiervoor sub 9 bedoelde tegelpaden moeten eveneens worden onderhouden en op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders voornoemd worden hersteld door de eigenaren der percelen waarvan die tegelpaden deel uitmaken, ieder voor wat zijn perceel betreft.*

11. *Alle hiervoor bedoelde paden moeten worden gesteld ten dienste en gebruike van de bewoners van de door de omliggende straten omsloten bouwblokken, dan wel ter bereiking van de achter de bebouwing liggende binnenterreinen, garages en dergelijke.*

12. *De verkrijgers van voorschreven percelen verbeuren bij overtreding of niet nakoming van het sub 8 tot en met 11 bepaalde ieder voorzover deze bepalingen op het door hem verkregen perceel van toepassing zijn en indien enig perceel door meerdere personen mocht zijn verkregen, verbeuren deze hoofdelijk ten bate van de Gemeentekas van Ridderkerk, een boete van ten hoogste vijf duizend gulden (f 5.000,--), te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, voornoemd, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de betreffende eigenaar minstens een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd ten genoege van Burgemeester en Wethouders voornoemd, is opgeheven.*

13. *Onverschillig of het hierna sub 14 bepaalde al dan niet is nagekomen, zijn de bij de verkoop op de kopers (verkrijgers) gelegde verplichtingen, hiervoor sub 8 tot en met 12 vermeld, op alle volgende kopers toepasselijk en wel zodanig, dat elke koper door wien één of meer dezer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval*

er termen zijn tot toepassing der onder 12 bepaalde boeten, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling der boete aansprakelijk is.

14. *De kopers (verkrijgers) zijn gehouden bij elke verdere overdracht van het bij deze gekochte de onder nummers 8 tot en met 13 gestelde voorwaarden en bepalingen te doen opnemen in de nieuwe koopakte, op straffe ener boete van ten hoogste tien duizend gulden (f 10.000,--) en ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de Gemeentekas van Ridderkerk en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, voornoemd, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan , nadat de overdragende partij minstens een maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien het verzuim in die tijd ten genoege van Burgemeester en Wethouders voornoemd is opgeheven, terwijl de kopers tevens verplicht zijn in dat geval op gelijke boete ervoor zorg te dragen dat de onder 14 gestelde voorwaarden, zowel die van de eerste als die van deze tweede alinea worden opgenomen in de nieuwe koopakte, terwijl de boete dan in de vorm van een derde beding moet worden bedongen ten behoeve van de Gemeentekas van Ridderkerk."*

16. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. 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.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website 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. *NIIV*:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotaris*:

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 NIIV 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 Registratienotaris 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 een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de 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 zaalbieder 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 aantoont 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 zaalbieder 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 zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris

zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

18. Splitsing in appartementsrechten

Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte op negenentwintig december negentienhonderdachtenvijftig verleden voor L. Smelik, notaris te Ridderkerk, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Rotterdam op dertig december negentienhonderdachtenvijftig in register Hypotheken 4, deel 3257 nummer 25, in welke akte tevens het reglement is vastgesteld.

19. Vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars is actief en is genaamd: "VERENIGING VAN EIGENAREN RETIEFSTRAAT nummers 27 tot en met 49 (oneven) TE BOLNES" en gevestigd te Ridderkerk.

20. Energielabel

De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen.

Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. **Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële gegoedheid overleggen.

4. **Waarborgsom**

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

5. **Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
  In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de

voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

6. **Tijdstip van betaling**
De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 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, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.
7. **Geen verplichting tot indiening verzoek**
Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
8. **Ontbinding tot datum beschikking**
Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.
De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.
9. **Uitoefening van het recht van parate executie**
Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. 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.
10. **Levering**

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. **Kosten en heffingen**

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44840_Kostenoverzicht_1.pdf

AFREKENING

mr. A. Romijn
notaris

Locatie centrum
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
tel. (010) 316 71 88

Locatie Kop van Zuid
Wilhelminaplein 1-40
3072 DE Rotterdam
tel (010) 313 69 77

Veiling koper

Rotterdam,

Inzake Retiefstraat 27 Ridderkerk
REFERENTIE: PVK/2019.002057/pro forma deb.nr. passeren:

			TE BETALEN	TE ONTVANGEN
Kosten vereniging van eigenaars:				
Achterstand tot en met augustus 2020			€ 1.315,00	
Veilingkosten				
Honorarium veiling	€	3.000,00		
Recherchekosten (forfaitair)	€	75,00		
Inschrijvingskosten Kadaster (onbelast)	€	144,50		
Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat (3 x € 8,22)	€	24,66		
Kosten recherches, BRP, VIS, Insolventie- en Curateleregister	€	25,00		
21% BTW over € 3.124,66	€	656,18		
Totaal			€ 3.925,34	
			€ 5.240,34	€ 0,00
			€ 0,00	
per saldo te voldoen			€ 5.240,34	

U dient ervoor zorg te dragen dat voormeld eindsaldo voor het passeren van de akte(n) is bijgeschreven op een van onze rekeningen t.n.v. Beurs Notaris inzake derdengelden, onder vermelding van het dossiernummer.