

## Rijnbeekstraat 304, 5913GH VENLO (46653)



Galerijwoning  
appartement op 5e verdieping met berging in souterrain





## Beschrijving

volgens verklaring van taxateur:

Complex:

- Lift
- Trappenhuis

Souterrain:

- Berging.

5e verdieping:

- Entree/hal, voorzien van voordeur. Deze ruimte heeft een meterkast.
- Toiletruimte (1990), voorzien van staand toilet en fonteintje.
- Woonkamer, voorzien van gevelramen Balkondeur.
- Dichte keuken (1990), voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. 4-pits gasstel, koelkast, vriezer en afzuigkap, voorzien van gevelramen. Deze ruimte heeft een elektrische boiler en een wasmachine aansluiting.
- Slaapkamer 1, voorzien van gevelramen balkondeur.
- Slaapkamer 2, voorzien van gevelramen.
- Badkamer (1990), voorzien van inloopdouche en wastafel.

Meterkast met zes groepen en twee aardlekschakelaars.

-----  
De omschreven feitelijke kenmerken (zoals de bouwaard, oppervlakten en inhoud) van de woning zoals in deze publicatie opgenomen, berusten op een aanname of schatting. Daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 17 april 2025
Inzet	donderdag 17 april 2025 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 17 april 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl



Behandelaar C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)

## Objectinfo

Woningtype Galerijwoning

Bouwjaar 1965

Kamers 3

Slaapkamers 2

Woonoppervlakte 67 m<sup>2</sup>

Woninginhoud 220 m<sup>3</sup>

Bezichtiging De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.

Bewoners en eigenaren van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan.

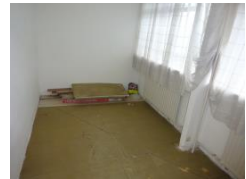
Daar is de eigenaar door de notaris schriftelijk op gewezen, doch contact met de eigenaar is niet tot stand gekomen. Afspraken omtrent bezichtigingen konden daarom niet worden gemaakt.

Zolang hier nog geen bezichtigingsmomenten zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden en tijdstippen van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf.

Soort eigendom Overige

Gebruik Onbekend

Kadastrale omschrijving het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde (5e) verdieping, met berging op de begane grond, plaatselijk bekend 5913 GH Venlo, Rijnbeekstraat 304, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D, complexaanduiding 5563-A, appartementsindex 43, uitmakende het één zestigste (1/60e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met het daarop gestichte flatgebouw, bestaande uit zestig (60) etagewoningen, destijds plaatselijk bekend Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (even nummers) te Venlo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D nummer 5043, groot achthonderd negenenzeventig vierkante meter (879 m<sup>2</sup>)





## Financieel

Lasten	VVE maandelijks, 300
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de verkoper, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€5.807,00 (per 13-03-2025 om 10:25 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 13-03-2025 om 10:25 uur)

## Bijzonderheden

### GEBRUIK – GEEN HUURBEDING

Het appartement is, voor zover bekend en gebaseerd op het moment van taxeren (23 jan 2025), niet in gebruik. Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de Eigenaar.

Hoewel Verkoper (de bank) niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat het appartement door andere personen wordt gebruikt dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en).

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding.

Op basis van bovenstaande heeft Verkoper echter het huurbeding niet ingeroepen, althans daar geen verlot voor gevraagd.

Ieder gebruik van het appartement komt voor rekening en risico van de Koper.

Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in het appartement bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

### VVE

De maandelijks bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt €300,-.

Er is een achterstand in de betalingen van die bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, waarvoor de Koper door zijn verkrijging aansprakelijk wordt. Zie daarvoor de uitleg in de bijlage onder 'Financiën' en hetgeen daarover in het document 'Bijzondere voorwaarden' is bepaald onder artikel 3.1.b.

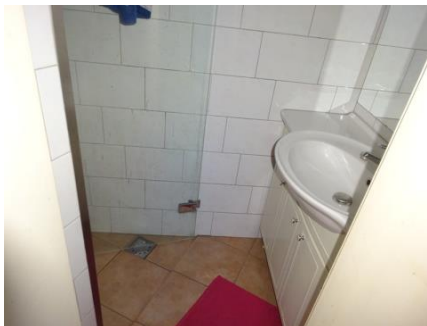
### NADRUKKELIJK

geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden.





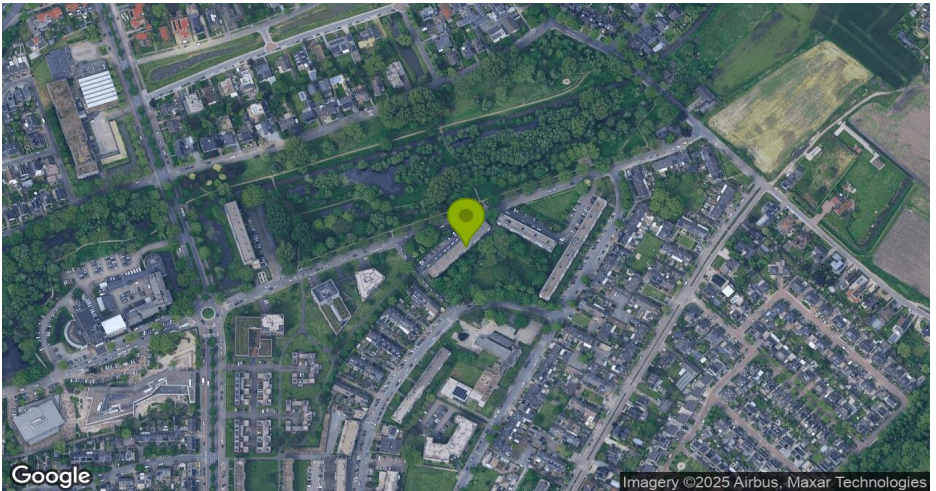
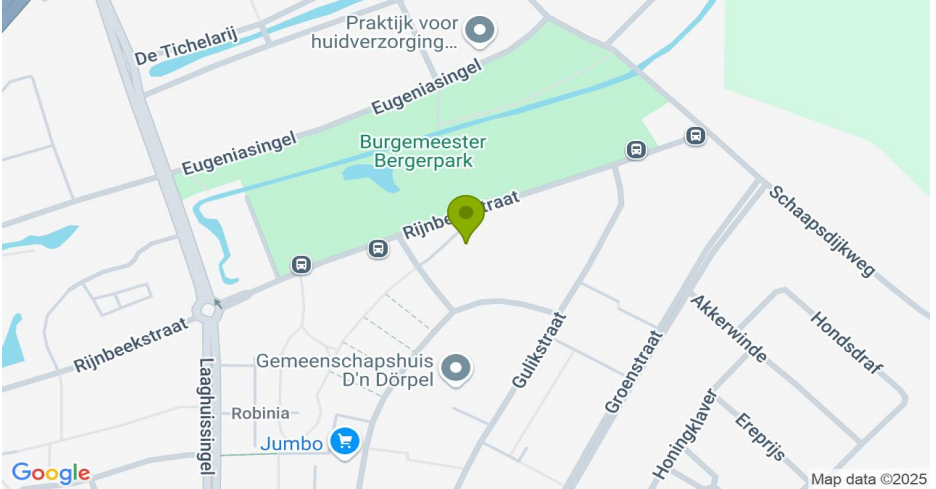












## Bijlage

46653\_BAG info Rijnbeekstraat 304, Venlo.pdf



## Rijnbeekstraat 304, Venlo



### Samenvatting

<b>Adres</b> Rijnbeekstraat 304, Venlo 5913GH Venlo	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1965
<b>Status</b> Naamgeving uitgegeven	<b>Oppervlakte</b> 63 m <sup>2</sup>	<b>Gemeente</b> Venlo

### Uitgebreid overzicht

<b>Pand</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0983100000012543	<b>Oorspronkelijk bouwjaar</b> 1965	<b>Status</b> Pand in gebruik

<b>Verblijfsobject</b>		
<b>Identificatienummer</b> 0983010000028320	<b>Gebruiksdoel</b> Woonfunctie	<b>Oppervlakte</b> 63 m <sup>2</sup>
<b>Status</b> Verblijfsobject in gebruik		

## Nummeraanduiding

**Identificatienummer**  
0983200000028320

**Postcode**  
5913GH

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

**Huisnummer**  
304

## Openbare ruimte

**Identificatienummer**  
0983300000000423

**Naam**  
Rijnbeekstraat

**Status**  
Naamgeving uitgegeven

## Woonplaats

**Identificatienummer**  
1473

**Naam**  
Venlo

**Status**  
Woonplaats aangewezen

## Gemeente

**Identificatienummer**  
0983

**Naam**  
Venlo

## Bijlage

46653\_ Objectinformatie-5913GH-304.pdf



## Objectinformatie

Rijnbeekstraat 304  
5913GH  
Venlo

### Algemeen

#### Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding Venlo D 5563 A43

Perceeloppervlakte Niet van toepassing

Adres Rijnbeekstraat 304  
5913GH  
Venlo

Omschrijving gebruik Wonen (appartement)

Energie label E

Opnamedatum 14-12-2015

### Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de  
Landelijke Voorziening WKPb.

## Bijlage

46653\_BsGW tarieven 2025 Venlo.pdf

Goedemiddag, waar bent u naar op zoek?

[Home](#) **Wat zijn de belastingtarieven in 2025?**

## Wat zijn de belastingtarieven in 2025?

Deze informatie heeft betrekking op de gemeente **Venlo**. [Niet uw gemeente?](#)

### Onroerende-zaakbelasting

Eigendom van een woning	0,1190 %	van de WOZ-waarde
Eigendom van een niet-woning	0,3664 %	van de WOZ-waarde
Gebruik van een niet-woning	0,2943 %	van de WOZ-waarde

### Afvalstoffenheffing

Vast bedrag bij een eenpersoonshuishouden	€ 164,53	per perceel
Vast bedrag bij een meerpersoonshuishouden	€ 274,21	per perceel

### Rioolheffing

Vast bedrag voor het gebruik	€ 155,30	per perceel
Variabel bedrag voor het gebruik (vanaf 1.001 m3 water)	€ 0,28	per m3 water

### Hondenbelasting

Eerste hond	€ 43,80	per jaar
Tweede en volgende hond	€ 65,76	per hond
Kennel	€ 241,20	

### Toeristenbelasting

Hotels	€ 2,38	per overnachting
Stacaravans, logies, B&B en dergelijke accommodaties	€ 1,97	per overnachting
Mobiele kampeeronderkomens en groepsaccommodaties	€ 1,71	per overnachting

### Watersysteembeheer - Waterschap Limburg



Watersysteemheffing gebouwd	0,0261 %	van de WOZ-waarde
Ongebouwd verharde openbare wegen	€ 366,55	per hectare
Ongebouwd overig	€ 73,31	per hectare
Natuurterreinen	€ 4,91	per hectare
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 87,60	per huishouden

#### Zuiveringsbeheer - Waterschap Limburg

Zuiveringsheffing	€ 95,11	per vervuilingseenheid
Verontreinigingsheffing	€ 95,11	per vervuilingseenheid

Bent u tevreden met dit antwoord?

Ja

Nee

[Naar bovenliggende pagina](#)

[Print dit artikel](#)

#### Gerelateerde artikelen

- [Wat zijn de belastingtarieven in 2024?](#)
- [Aangifte en inlichtingen](#)
- [Hoe kan ik mijn afvalcontainer ruilen?](#)
- [Wat kan ik doen als mijn aanslag niet klopt?](#)
- [Wat zijn de belastingtarieven van het waterschap in 2024?](#)
- [Waar vind ik het nachtverblijfsregister voor de toeristenbelasting?](#)
- [Wanneer ontvang ik het aanslagbiljet van 2025?](#)
- [Hoe kan ik een kopie van het aanslagbiljet opvragen?](#)
- [Waarom heb ik een naheffing parkeerbelasting \(parkeerboete\) ontvangen?](#)
- [Uitleg over toeristenbelasting](#)
- [Waarom ontvang ik een koopinlichtingenformulier?](#)
- [Niet eens met de naheffing parkeerbelasting \(boete\)?](#)
- [Waarom ontvang ik een aanslag forensenbelasting?](#)
- [Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met de uitspraak op mijn bezwaar?](#)
- [Wanneer ontvang ik een uitspraak op mijn bezwaar?](#)
- [Waarom ontvang ik een aanslag precariobelasting?](#)
- [Waarom ontvang ik een huurinlichtingenformulier?](#)
- [Wat zijn de belastingtarieven in 2025?](#)
- [Wat zijn de belastingtarieven van het waterschap in 2025?](#)



## Bijlage

46653\_VVE Verklaring Rijnbeekstraat.pdf

VERKLARING namens BESTUUR VVE

Ondergetekende:

Naam [redacted]  
 Adres Mayeriumstraat 20-216  
 Functie WV Beheerder

Verklaart

namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaars: **Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (Even Nummers) te Venlo**, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14127729,

met betrekking tot:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde (5<sup>e</sup>) verdieping, met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **5913 GH Venlo, Rijnbeekstraat 304**, kadastraal bekend **gemeente Venlo, sectie D, complexaanduiding 5563-A, appartementsindex 43**,

dat op de datum van executieveiling ervan, zijnde 17 april 2025, de financiële gegevens, voor zover van toepassing, luiden als volgt:

- de maandelijkse bijdrage VVE, incl. eventueel voorschot stookkosten € 300,00
  - de stookkosten bedragen daarin: € 50,00
  - achterstand in de betaling van de maandelijkse bijdrage VvE: € 10.226,68 *40m 01-2025*
  - de eventuele achterstand betreft de maanden:  
 hieronder voor iedere maand invullen (mm.jj)  
Beloni 11m april €900,00 (3x300,-) € 900
  - toetredingskosten koper i.v.m. juridische eigendomsoverdracht: € 28,16
  - hoogte van het totale reservefonds van de VvE: € 466.615,00
  - aandeel van het appartementsrecht in het totale reservefonds: € 7.777,00
  - Is de VvE geldleningsovereenkomsten aangegaan die per de leveringsdatum nog niet (volledig) zijn afgelost? (*doorhalen hetgeen niet van toepassing is*)  
 Nee  
 Ja
- So ja: Het bedrag van de geldlening is: €             
 Zo ja: De geldleningsovereenkomst(en) is/zijn aangegaan op:

Is er nog een verzwaren van de financiële situatie te verwachten (bijvoorbeeld een verhoging van de bijdrage aan de VvE) vóór de datum van de veiling?

Nee; toelichting: \_\_\_\_\_

Uw eventuele op- en/of aanmerkingen: \_\_\_\_\_

Ondertekend te Nederweert op 31- jan ai - 2025

Handte [redacted]  
 (+ naam en kantoorstempel)

1/0 WvE Rijn beekstraat 200-338

## Bijlage

46653\_Nadere specificatie achterstanden VvE - geanonimiseerd.pdf

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] Spectrum VVE <xander@spectrumvve.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 7 februari 2025 15:29  
**Aan:** Lucas [REDACTED]  
**CC:** Chris v [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2024.2254 | Openbare Verkoop Rijnbeekstraat 304 te Venlo

[REDACTED]

Op 10-08-2023 is de deurwaarder gaan procederen, over de periode oktober 2022 t/m juni 2023 voor een totaalbedrag van € 2.927,74.

Verder zijn de volgende maanden in 2023 niet voldaan van elk € 300,00:  
Augustus 2023  
September 2023  
Oktober 2023  
November 2023  
Stookkosten 2023 € 461,23

Maanden die in 2024 niet zijn voldaan van elk € 300,00:  
Juli 2024  
Augustus 2024  
September 2024  
Oktober 2024  
November 2024  
December 2024  
Stookkosten 2024 € 546,66

Maanden die in 2025 niet zijn voldaan zijn of nog voldaan dienen te worden t/m april van elk € 300,00:  
Januari 2025  
Februari 2025  
Maart 2025  
April 2025

Hoofdsom conform vonnis	€ 2.927,74
Termijnen na vonnis	€ 3.300,00
Komende termijn (feb-apr)	€ 900,00
Stookkosten	€ 1.007,89

Incassokosten	€ 505,50
Rente in vonnis	€ 46,69
Proceskosten	€ 849,25
Nakosten	€ 116,00
Betekening vonnis	€ 140,60
Executiekosten	€ 1.035,77
Rente tot en met heden	€ 297,04

Opgave van beslagvordering kunt u opvragen bij ACCS Eindhoven.

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



## Bijlage

46653\_VvE jaarrekening 2023 en begroting 2024.pdf

**VvE Rijnbeekstraat 220-338  
Rijnbeekstraat 220-338  
5913 GP Venlo**

**Jaarrekening 2023  
en  
begroting 2024**

## Balans en Resultaatrekening

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)

Boekjaar 2023 - Periode: 1 januari 2023 - 31 december 2023

### Balans per 31 december 2023

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
Liquide middelen	354.660,28	Bestemmingsreserve	366.945,37
Rekening Courant	29.360,28	Groot onderhoud	146.990,50
Spaarrekening	325.300,00	Vervangen kozijnen	219.954,87
Debiteuren	5.086,14	Crediteuren	7.670,04
Transitorisch debet	14.540,07	Transitorisch credit	4.303,11
Tussenrekeningen	0,00		
		Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-4.632,03
	<u>374.286,49</u>		<u>374.286,49</u>

Specificaties balansposten per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338	
Liquide middelen:	
- saldo ABN rekening courant NL61. [REDACTED]	29.360,28
- saldo ABN spaarrekening NL03. [REDACTED]	325.300,00
	354.660,28
<b>Vorderingen</b>	
Debiteuren:	
- Voorstand van 4 debiteuren	-4.500,00
- Achterstand van 5 debiteuren	9.586,14
	5.086,14
Transitorisch debet:	
- Gaslevering t.b.v. stookseizoen 2023/2024	14.540,07
	14.540,07
<b>Kortlopende schulden:</b>	
Crediteuren:	
- [REDACTED] schoonmaak december	398,23
- Enexis, december 2023	179,21
- [REDACTED] elektrakosten november en december	654,42
- [REDACTED] gaskosten december	5.576,82
- [REDACTED] huur gasmeter 4e kwartaal	198,85
- [REDACTED] verwijderen graffiti portiek 5e etage	393,25
- [REDACTED], kosten lifkeuring 2023	202,13
- [REDACTED] mutatiekosten	67,13
	7.670,04
Transitorisch credit:	
- [REDACTED] nog te betalen onderhoudskosten CV-installatie 2023	4.303,11
	4.303,11
Nog te bestemmen exploitatieresultaat:	
- Exploitatieresultaat 2023 (negatief)	-4.632,03

<b>Specificaties reservfonds groot onderhoud per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338</b>	
<b>Reservfonds Groot onderhoud:</b>	
Beginsaldo 01-01-23	117.278,07
Toevoegingen:	
- Reservering groot onderhoud conform begroting 2023	50.000,04
	<u>50.000,04</u>
Onttrekkingen:	
- [REDACTED], schilderwerk trappenhuis hoofdentree	12.481,67
- [REDACTED], brandwerend afwerken doorvoeringen ketelhuis	2.783,00
- [REDACTED], bouwfysisch onderzoek	2.904,00
- [REDACTED], vervangen buitenverlichting kopgevel fietsenstalling	717,65
- [REDACTED], vervangen stopkraan 274	362,76
- [REDACTED], extra lamp ketelhuis en opvangbak	1.038,53
	<u>20.287,61</u>
Eindsaldo 31-12-23	<u>146.990,50</u>
<b>Reservfonds kozijnen:</b>	
Beginsaldo 01-01-23	152.754,87
Toevoegingen:	
- Reservering vervangen kozijnen conform begroting 2023	76.200,00
	<u>76.200,00</u>
Onttrekkingen:	
- Voorschot gas 1e halfjaar 2023 (60*150,00)	9.000,00
	<u>9.000,00</u>
Eindsaldo 31-12-2023	<u>219.954,87</u>

## Jaarrekening

### V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)

Resultatenrekening	2023	2023	2024
Kosten / Debet	Begroting	Werkelijk	Begroting
Verzekering	9.150,00	9.331,86	9.670,00
Opstal	6.180,00	6.276,60	6.490,00
Glas	1.235,00	1.331,53	1.380,00
Aansprakelijkheid	535,00	548,28	570,00
Rechtsbijstand	700,00	704,93	730,00
Bestuurdersaansprakelijkheid	225,00	205,70	225,00
Milieuschade	250,00	239,82	250,00
Ongevallen	25,00	25,00	25,00
Dagelijks onderhoud	14.650,00	18.986,26	18.650,00
Klein onderhoud	2.000,00	2.558,46	2.500,00
Schoonmaken	6.500,00	6.350,05	6.500,00
Glasbewassing	500,00	653,30	700,00
Onderhoud CV	1.750,00	3.264,58	3.000,00
Onderhoud brandblussers, blusl.	0,00	1.233,89	1.000,00
Lift incl.keuring	2.400,00	2.788,78	2.750,00
Dakonderhoud incl. keuring valbeveiliging	400,00	806,16	850,00
Overige contracten	1.100,00	1.331,04	1.350,00
Nutsvoorzieningen	15.000,00	14.196,48	15.100,00
Elektra	3.500,00	3.521,54	3.600,00
Water	11.500,00	10.674,94	11.500,00
Verenigingskosten	15.400,00	16.147,61	16.810,00
Vergaderkosten	100,00	0,00	100,00
Bankkosten incl. negatieve rente	300,00	412,40	400,00
Administratie en beheerskosten	15.000,00	15.135,21	15.710,00
Bestuurs - toezichtkosten	0,00	600,00	600,00
Af te rekenen verbruikskosten gas	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Levering gas	28.835,00	32.929,85	28.715,00
Kosten warmtemeting	4.100,00	3.967,53	4.100,00
Kosten warmtemeting ivm mutaties	200,00	380,12	200,00
Kosten opstellen afrekening stookkosten	2.480,00	2.504,55	2.600,00
Kosten energiecoach	385,00	372,44	385,00
Af te rekenen stookkosten	0,00	-4.154,49	0,00
Reservering groot onderhoud	126.200,00	126.200,04	122.000,00
Groot onderhoud	50.000,00	50.000,04	42.000,00
Kozijnen	76.200,00	76.200,00	80.000,00
Overige kosten	100,00	113,10	100,00
Exploitatieresultaat	0,00	-4.632,03	0,00



**Jaarrekening**

**V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (rijnbeekstr220)**

**Resultatenrekening**

<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>2023 Begroting</b>	<b>2023 Werkelijk</b>	<b>2024 Begroting</b>
	216.500,00	216.343,32	218.330,00
Opbrengsten / Credit			
Ledenbijdrage	216.000,00	216.000,17	216.000,00
Overige ontvangsten	500,00	343,15	2.330,00
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>216.500,00</b>	<b>216.343,32</b>	<b>218.330,00</b>

**Specificaties resultaat-rekeningen per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338****Opmerkingen:**

Hieronder volgt een toelichting met betrekking tot de kosten en opbrengsten.  
Voorzover nodig volgt er een toelichting over de uitgaven/ontvangsten die afwijken van de begroting.

**Kosten:****Verzekeringen:**

Per 01-01-2018 is de VvE overstapt naar een andere verzekeringsmaatschappij (RHVO).  
Op de opstalverzekering is een eigen risico van kracht van € 1.000,00 per gebeurtenis.  
Het huurderseigenaarsbelang, de meerwaarde van keuken en badkamers,  
is meeverzekerd tot 10% van het verzekerd bedrag van de VvE. Mede vanwege de stijging in de  
bouwkosten heeft dit invloed op de herbouwwaarde en daarmee de gemoede verzekeringsbedragen.

**Schoonmaakkosten:**

Naast de maandelijks en de extra schoonmaakwerkzaamheden wordt regelmatig het  
zwerfvuil in/rondom het gebouw opgeruimd. Het periodiek laten reinigen van de schoonloopmatten  
is verantwoord onder de post overig. Voor 2023 nemen wij een stelpost op van € 6.500,00.

**Glasbewassing:**

De glasbewassing van het noodtrappenhuis is dit jaar viermaal uitgevoerd, waarbij geen rekening  
is gehouden met de indexering die in 2022/2023 van kracht was. Vandaar dat de kosten  
hoger zijn dan begroot.

**Onderhoud CV:**

Het onderhoud aan de cv is afgelopen jaar voor de eerste keer na ketelvervangning uitgevoerd.  
Naast het jaarlijks onderhoud zijn er enkele materialen vervangen tijdens het onderhoud.  
en storingen aan de installatie. Het afgesloten onderhoudscontract lag hoger dan begroot.  
Voor 2024 nemen wij een stelpost op van € 3.000,00.

**Onderhoud brandblussers en droge blusleiding:**

Dit onderhoud is afgelopen jaar uitgevoerd waarbij een jaarlijks onderhoudscontract (verplicht)  
is afgesloten bij De Vries Brandbeveiliging. Voor 2024 nemen wij hier jaarlijks een bedrag  
op in de begroting. Voor 2024 nemen wij hiervoor een stelpost op van € 1.000,00.

**Lift:**

Naast het jaarlijks onderhoud aan de lift heeft ook de liftkeuring plaatsgevonden. Daarnaast heeft  
er een liftstoring plaatsgevonden op 26-06-2023, waardoor de kosten hoger zijn dan begroot.  
Voor 2024 nemen wij een stelpost op van € 2.750,00.

**Dakonderhoud:**

In 2023 heeft er naast het onderhoud aan het dak ook een keuring plaatsgevonden aan de  
valbeveiliging op het dak. De keuring op de valbeveiliging is een verplichting dat niet eerder als post  
in de begroting was opgenomen. Voor 2024 nemen wij voor zowel het onderhoud aan het dak alsook  
de keuring van de valbeveiliging een post op van € 850,00.

**Overige contracten:**

Hierin zijn de kosten opgenomen voor het tweewekelijks wisselen van de droogloopmatten bij  
de ingangen. In 2023 is geen rekening gehouden met de indexering, vandaar dat de kosten hoger  
zijn dan begroot. Voor 2024 nemen wij een stelpost op van € 1.350,00.

**Specificaties resultaat-rekeningen per 31.12.23 Rijnbeekstraat 220-338**

**Elektra:**

Dit betreft de levering elektra, ten behoeve van de verlichting algemene ruimten en het gebruik van de lift. Per 01-01-2019 is de VvE overgestapt naar een andere energieleverancier (Engie) vanwege een gunstiger energietarief. Dit contract is verlengd voor een periode van 5 jaar en loopt t/m 31-12-2025. Voor 2024 hebben wij een stelpost van € 3.600,00 opgenomen.

**Water:**

Voor levering water, ten behoeve van het verbruik van alle appartementen, is de jaarafrekening lager uitgevallen. Voor 2024 hebben wij een stelpost van € 11.500,00 opgenomen.

**Bankkosten:**

Naast dat de banken investeren in verbeteringen en vernieuwingen worden ook kosten in rekening gebracht om de veilig te kunnen blijven bankieren. Mede door de risico's bij witwassen en terrorismefinanciering dienen door de banken meer en uitvoeriger controles uitgevoerd te worden bij hun relaties. Mede door deze extra controles/inspanningen en om te voldoen aan de wet- en regelgeving zijn de bankkosten gestegen.

**Af te rekenen verbruikskosten gas:**

In voorgaande jaren werden alle kosten op een tussenrekening verantwoord. Vanaf 2017 worden de kosten die betrekking hebben op de stookkosten afrekening per kostenpost begroot. Voor 2023 hebben wij deze kostenpost verlaagd naar € 36.000,00 (was € 54.000,00) dit i.v.m. het vervangen van de stookolie installatie naar een gasinstallatie. Mede door deze vervanging valt het stookkostenverbruik op totaalniveau lager uit waardoor wij het jaarlijks voorschot dat de eigenaren aan gas betalen verlaagd hebben naar € 600,00 per jaar (was € 900,00). Het collectiviteitscontract dat de VvE heeft afsloten voor het gasverbruik loopt van 01-01-2021 t/m 31-12-2025.

**Reservering groot onderhoud:**

Het bedrag dat gereserveerd wordt voor toekomstig groot onderhoud is begroot op € 42.000,00. Daarnaast wordt een bedrag gereserveerd voor het vervangen van de kozijnen, ad. € 80.000,00. Op totaalbasis voldoet de VvE hiermee aan de wettelijke regelgeving, voor het reserveren van gelden voor groot onderhoud, die m.i.v. 2018 verplicht is (herbouwwaarde € 13.382.200,00 (2024)).

**Overige kosten:**

- Extra sleutels hoofdtoegang t.b.v bestuur/externe onderhoudspartijen	€ 40,50
- Vereniging Eigen Huis, contributie	€ 72,60
	<u>€ 113,10</u>

**Begrote baten 2022:**

De bijdrage blijft € 300,00 per appartement. Dit met als doel om meer gelden te reserveren, voor het vervangen van de kozijnen. De baten voor 2024 bedragen € 216.000,00.

**SPECIFICATIE SERVICEKOSTEN PER APPARTEMENT PER MAAND VvE RIJNBEEKSTRAAT 220-338**

	2023		2024
	Begroot	Werkelijk	Begroot
Olie/Gas	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Water	€ 15,97	€ 14,83	€ 15,97
Electra	€ 4,86	€ 4,89	€ 5,00
Reservering groot onderhoud	€ 69,44	€ 69,44	€ 58,33
Reservering vervangen kozijnen	€ 105,83	€ 105,83	€ 111,11
Dagelijks onderhoud (excl. schoonmaak)	€ 9,10	€ 14,79	€ 14,03
Schoonmaakkosten (incl. glasbewassing en droogloopmatten)	€ 11,25	€ 11,58	€ 11,88
Verzekeringen	€ 12,71	€ 12,96	€ 13,43
Verenigingskosten (incl. administratie en beheer)	€ 21,39	€ 22,43	€ 23,35
Overige kosten	€ 0,14	€ 0,16	€ 0,14
Overige ontvangensten (incl. opbrengst rente)	€ 0,69-	€ 0,48-	€ 3,24-
Exploitatieresultaat per app.	€ -	€ 6,43-	€ -
<b>Servicekosten</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 300,00</b>

## Bijlage

46653\_MJOP.pdf

# Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (RUBBEEKSTR220)

VVE Rijnbeekstraat 220-338 MJOP 2023

	Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Beginsaldo</b>																
Beginsaldo reservefondsen totaal		270.033	396.233	450.070	164.668	241.767	300.091	380.826	33.129	105.977	192.099	318.299	423.349	492.020	569.365	595.900
<b>Kosten</b>																
<b>Daken</b>																
Algemeen																
Hemelwaterafvoeren incl. beugels									6.637							
Vervangen																
Hemelwaterafvoeren incl. beugels									6.637							
Vervangen																
Platdak																
Dakrand(afwerking) bituum vervangen				10.821												
Dak overlakken bitumen																
Gevels van gebouw																
Balkongalerij																
Hwa doorvoeren, veranderen																48.855
Galerij afschot vernieuwen						40.078										
Helewerk voorgevel vervangen							40.078									
Helewerk dakkon vervangen								40.078								
<b>Kozijnen</b>																
Kozijnen vervangen																
Kunststof kozijnen vervangen				400.781												
Kunststof kozijnen vervangen								433.819								
<b>Schilfenwerk</b>																
Algemeen																
Binnen schilderwerk totaal					49.101											
Binnen schilderwerk totaal												21.150				
Tegelschraafinstallaties																
<b>Algemeen</b>																
Installatie vervangen																
Armaturen algemeen buiten vervangen				8.186												
Metalen postkasten vervangen																
Intercom																
Huistelefoon en intercom installatie						27.798										
<b>Lift</b>																
Lift m/op																
Trappenuitbergingen													5.387			
<b>Deuren</b>																
Deuren vervangen																99.864

Adres: d.d. 31 januari 2025 - VVE Rijnbeekstraat 220-338 MJOP 2023 - Rentepercentage: 0,00 % - Prijsindex: 2,00 %

## Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

V.v.E. Rijnbeekstraat 220-338 (RUBBEEKSTR220)  
VVE Rijnbeekstraat 220-338 MUOP 2023

	Jaar	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
<b>Totaal</b>		72.363	411.602	49.101	67.876	45.465	473.897	53.352	40.078	21.150	57.529	48.855	99.564	76.200	126.200	
<b>Opbrengsten</b>																
<b>Sparen</b>																
Reservefonds A - Reservefonds groot onderhoud		50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
Spaarbedrag 2023-2052		76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	76.200	
Reservefonds C - Reservefonds kozijnen		126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	
Spaarbedrag 2023-2052		126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	126.200	
<b>Eindsaldo</b>		167.278	144.915	184.094	184.993	167.117	171.652	181.574	178.222	188.144	238.144	286.994	259.465	280.610	210.946	
Reservefonds A - Reservefonds groot onderhoud		228.955	305.155	-19.426	56.774	132.974	209.174	-148.445	-72.245	3.955	80.155	156.355	232.555	308.755	384.955	
Reservefonds C - Reservefonds kozijnen		396.233	450.070	164.668	241.767	300.091	380.826	33.129	105.977	192.099	318.299	423.349	492.020	569.365	595.901	
Eindsaldo reservefondsen totaal		464.191	455.085	144.668	400.741	433.065	590.000	314.673	311.722	380.243	556.443	780.344	724.575	878.015	980.856	



## Bijlage

46653\_Huishoudelijk\_Reglement\_versie\_2009.pdf



**HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN**

**Rijnparkflat**

V.v.E. Rijnbeekstraat 220 t/m 338 te Venlo  
Versie 2009

**Artikel 1**

1. Eigenaren resp. gebruikers moeten er gezamenlijk op toezien dat de gemeenschappelijke ruimten zindelijk en schoon blijven en dat de deuren die tot deze ruimten leiden gesloten zijn.
2. Niet gewenst drukwerk mag niet in de entreehal achtergelaten worden.
3. Huisvuil mag niet aan de straat gezet worden of op de galerijen of andere gemeenschappelijke ruimten worden weggezet.

**Artikel 2**

1. Ter bevordering van de levensduur van hout- en schilderwerk aan de galerijzijde, behorend tot de individuele appartementen dienen door de eigenaar resp. gebruiker daarvan regelmatig afdoende reinigingswerken
2. Het balustrade- en galerijgedeelte gelegen aan ieder appartement dient door de eigenaar resp. gebruiker deze regelmatig te reinigen.
3. Ter voorkoming van bevuiling van onderliggende balkons, gevels en vensterruiten is het verboden etensresten en ander afval vanuit vensters en/of balkons naar beneden te werpen, of vogels te voeren.
4. Kleden, lopers, bezems en dergelijke mogen om dezelfde reden niet buiten de balustrade uitgeklopt worden.

**Artikel 3**

1. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), motoren, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te doen plaatsen.
2. Het is niet toegestaan in eigen en/of gemeenschappelijke ruimten en bergingen licht ontvlambare stoffen op te slaan.

**Artikel 4**

1. De naamplaatjes op de brievenbussen behoren van een uniform model en uitvoering te zijn. De eigenaar dient dit naamplaatje bij de bestuurder/beheerder aan te vragen.

**Artikel 5**

De eigenaar resp. gebruiker is, tenzij hij daartoe door de vergadering schriftelijk toestemming heeft gekregen, niet bevoegd:

1. Op een vanaf de openbare weg zichtbare plaats in de woning reclame van welke aard dan ook, voor zichzelf of derden aan te brengen en of te doen aanbrengen.
2. Kasten, hokken en dergelijke op het balkon te plaatsen op zodanige wijze, dat deze vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, of een antenne te plaatsen of te doen plaatsen, buiten het appartement.
3. Een zonnescherm te plaatsen of te doen plaatsen van een kleur afwijken van de kleur van de reeds aangebrachte zonneschermen bij de overige appartementen. Dit geldt tevens voor het aanbrengen van rolluiken. De vergadering kan hier wel toestemming voor geven.

### **Artikel 6**

1. Het is eigenaren resp. gebruikers van appartementen niet toegestaan op eigen initiatief reparaties of andere werkzaamheden te verrichten aan leidingen of ornamenten behorend tot de gemeenschappelijke ruimten en/of de galerijverlichting, tenzij daartoe toestemming is gegeven door de bestuurder/beheerder van de Vereniging van Eigenaren.
2. Het is eigenaren en/of gebruikers niet toegestaan wijzigingen aan het hek en/of traliewerk behorende bij de appartementen aan te brengen.

### **Artikel 7**

1. Het is eigenaren resp. gebruikers van appartement niet toegestaan in de appartementen motoren, werktuigen, gereedschappen of ander zaken, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan.

### **Artikel 8**

In geval van langere afwezigheid dient men de bestuurder/beheerder opgave te doen van tijdelijke adres en dient men tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, om zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, lekkage etc.)

### **Artikel 9**

1. Het is niet toegestaan om muziek voort te brengen, op welke wijze dan ook, met een zodanig volume dat daardoor hinder voor medebewoners ontstaat.
2. Het uitvoeren van werkzaamheden die overlast voor medebewoners tot gevolg hebben, zoals boren en timmeren, is slechts toegestaan tussen 9 uur 's morgens en 9 uur 's avonds; behalve op zon- en feestdagen.
3. Ten einde te voorkomen dat etenslucht en/of stoom in boven, naast en onder gelegen appartementen terecht komt, is het niet toegestaan (motorloze) afzuigkappen, wasdrogers of andere apparaten aan te sluiten op het gemeenschappelijk ventilatiekanaal. Uitsluitend wasemkappen ingericht tot het gebruik als circulatiekap zijn toegestaan. Een afzuigkap met koolstoffilter (niet aangesloten op de centrale afzuiging) is toegestaan.
4. Het is niet toegestaan schadelijke of brandgevaarlijke stoffen en voorwerpen die verstoppingen kunnen veroorzaken te lozen via de gemeenschappelijke afvoerkanalen.
5. Niet geluiddempende vloerbedekking (parket, tegels, zeil) is slechts toegestaan indien hieronder een deugdelijke geluidsisolatielaag wordt aangebracht. Over de deugdelijkheid van de aan te brengen isolatielaag dient vooraf schriftelijk overleg te worden gevoerd met de bestuurder/beheerder.
6. Het is niet toegestaan in het appartement dieren te houden die de medebewoners overlast veroorzaken.

### **Artikel 10**

1. Ten behoeve van de individuele eigenaren/gebruikers der appartementen is door de administrateur een collectieve glasverzekering afgesloten, die voorziet in een dekking van schade aan alle glazen en ruiten, dienende voor lichtdoorlating aan buiten- en binnenzijde der appartementen. Schade dient men onmiddellijk te melden bij de bestuurder/beheerder.
2. Meerkosten voor schadedekking van andere dan de oorspronkelijk aangebrachte beglazing dienen door de appartementseigenaren / gebruikers zelf gedragen te worden, en de verzekering daarvoor dient door hen zelf te worden afgesloten.

### **Artikel 11**

De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de bestuurder.

Artikel 12

Bij overtreding in Spplitsingsakte en/of het bepaalde in het huishoudelijk reglement kan door de vereniging een boete worden opgelegd van € 150 per overtreding.

Algemene gedragsregels met betrekking tot de gehorigheid van de flat, c.q. gemeenschappelijke ruimten en parkeerplaats.

1. Plaats fietsen niet willekeurig voor het flatgebouw, dit met betrekking tot het aanzien van de flat. Zet ze in de priveberging of in de stalling aan de achterkant van het gebouw.
2. Bezorg medebewoners zo min mogelijk overlast door het beperken van het draaien van harde muziek, schreeuwen, stommelen etc.
3. Plaats auto's correct in de daarvoor bestemde parkeervakken, of aan de zijkanten van de straat. Grotere auto's, bestelbusjes etc. dienen zo in de vakken te worden geparkeerd, zodat ze geen belemmering vormen voor andere auto's of doorgaand verkeer.
4. Houdt de ingang, hal galerijen schoon! De schoonmaakkosten zijn voor onze gezamenlijke rekening!

## Bijlage

46653\_splitsingsreglement-1973.pdf

Modelreglement van

# splitsing van eigendom

februari 1973

**KNB**

Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

## Reglement van splitsing van eigendom 1973

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

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

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

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

## Reglement

### A. Definities

#### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

#### Artikel 2

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ondermeer gerekend:

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

#### Artikel 3

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

#### Artikel 4

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

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



**Artikel 5**

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

**Artikel 6**

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

**Artikel 7**

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

**Artikel 8**

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

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

**Artikel 9**

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

**Artikel 10**

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

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

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

#### **Artikel 11**

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

#### **Artikel 12**

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

#### **Artikel 13**

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

#### **Artikel 14**

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

#### **Artikel 15**

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

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

#### Artikel 16

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

### D. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

#### Artikel 17

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

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

### E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen

#### Artikel 18

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

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

#### Artikel 19

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

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

#### Artikel 20

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

#### Artikel 21

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

#### Artikel 22

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

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

#### Artikel 23

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

### H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

#### Artikel 24

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

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

## I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht

### Artikel 25

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

## J. Regeling omtrent verzekering

### Artikel 26

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



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

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

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

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

## K. Overtredingen

### Artikel 27

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

## L. Huishoudelijk Reglement

### Artikel 28

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

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

### I Algemene bepalingen

#### Artikel 29

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

#### Artikel 30

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

#### Artikel 31

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

### II Vergadering van eigenaars

#### Artikel 32

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



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

#### **Artikel 33**

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

#### **Artikel 34**

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

#### **Artikel 35**

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

#### **Artikel 36**

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

### Artikel 37

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

### Artikel 38

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

### Artikel 39

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

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

### III Het Bestuur van de vereniging

#### Artikel 40

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

#### Artikel 41

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

#### Artikel 42

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

## Annex 1

*Variatie op het reglement:*

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

*Invoegen na artikel 19:*

#### **Artikel 20**

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

#### **Artikel 20a**

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

#### **Artikel 21**

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

**Artikel 22**

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

*Invoegen na artikel 25:*

**Artikel 25a**

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

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



Koninklijke Notariële  
Beroepsorganisatie

Postbus 16020  
2500 BA Den Haag  
[www.knb.nl](http://www.knb.nl)

## Bijlage

46653\_Splitsingsakte 3539-54-HYP4 onroerende zaken-Roermond.pdf



BEWARING:	In bewaring genomen:	3597 54 92
ROERMOND	29 OKT. 1976	met -ander 208... vervolgblad
De register	De hypotheekbewaarder,	
Deel 430. Nr. 1512	<i>M.A.W. van der</i>	

Aantekeningen: *Van belang ten opzichte van 31*  
*Stijp. opst. in kennis stellen d.v.p.*  
*92*

Heden, de acht en twintigste oktober negentienhonderd zes en zeventig, -----  
verscheen voor mij, Jacob in 't Hol, notaris ter  
standplaats de Gemeente Waddinxveen:-----  
de heer Frederik Nicolaas Hart, notarislerk, wonende  
te Waddinxveen, -----  
ten deze handelende als lasthebber van:-----  
1.de heer Dirk de Waardt, vennootschapsdirecteur, wo-  
nende te Kieuwijk, 's-Gravenbroekseweg 64, geboren  
te Waddinxveen op negentien juli negentienhonderd  
negen en twintig; en-----  
2.de heer Arie de Waardt, vennootschapsdirecteur, wo-  
nende te Waddinxveen, Stationsstraat 47, geboren te  
Gouderak op vijf augustus negentienhonderd vijf en  
twintig.-----  
Blijkende van de lastgeving op de comparant uit  
een onderhandse akte van volmacht, welke na voor-  
af door de lasthebber in tegenwoordigheid van mij,  
notaris, voor echt erkend en ten blijke daarvan  
door de lasthebber en mij, notaris, getekend te  
zijn aan deze akte is gehecht.-----  
De comparant verklaarde:-----  
dat zijn lastgevers ieder voor de onverdeelde helft  
eigenaar zijn van een perceel grond met het daarop ge-  
stichte flatgebouw, bestaande uit zestig etagewonin-  
gen aan de Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (even num-  
mers) te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sec-  
tie D nummer 5043, groot acht are negen en zeventig  
centiare,-----  
welk onroerend goed aan de lastgevers, ieder voor de  
onverdeelde helft, in eigendom is opgekomen door de o-  
verschrijving ten hypotheekkantore te Roermond op  
twee maart negentienhonderd zes en zeventig in deel  
2488 nummer 97 van het afschrift ener akte van trans-  
port -houdende kwijting voor de koopsom- een maart  
bevoens voor notaris Mr.K.P.Schaap te Rotterdam ver-





leden;-----  
dat zijn lastgevers besloten hebben de eigendom van  
voormeld onroerend goed te splitsen in appartements-  
rechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk  
Wetboek benevens een reglement als bedoeld in artikel  
875f van voormeld Wetboek vast te stellen;-----  
dat voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle  
woonlagen, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht  
en hetwelk is goedgekeurd door de heer hypotheekbe-  
waarder te Roermond op een en dertig augustus negen-  
tienhonderd zes en zeventig met vaststelling van com-  
plexnummer 5563A, waarop de gedeelten van het complex  
welke bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden  
gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van  
een Arabisch cijfer;-----  
dat het gebouw zal omvatten en zal worden gesplitst  
in zestig appartementsrechten, onderscheidenlijk aan-  
geduid als en medebrengende het recht op het uitsluitend  
gebruik van:-----  
1.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en  
verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede  
een berging op de begane grond, plaatselijk bekend  
als Rijnbeekstraat 14 te Venlo, kadastraal bekend Gemeen-  
te Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsin-  
dex 1;-----  
2.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en  
verder toebehoren op de eerste verdieping,alsmede een  
berging op de begane grond, plaatselijk bekend als  
Rijnbeekstraat 16 te Venlo, kadastraal bekend Gemeen-  
te Venlo sectie D nummer 5563A,appartementsindex 2;--  
3.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en  
verder toebehoren op de eerste verdieping,alsmede een  
berging op de begane grond,plaatselijk bekend als  
Rijnbeekstraat 18 te Venlo, kadastraal bekend Gemeen-  
te Venlo sectie D nummer 5563A,appartementsindex 3;--  
4.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en



BEWARING: ROERMOND

3539  
54 | 93

De hypotheekbewaarder,

eerste vervolgbid

*H.G. B. Ammer*

verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 20 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 4; ---  
 5. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 22 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 5; ---  
 6. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 24 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 6; ---  
 7. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 26 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 7; ---  
 8. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 28 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 8; ---  
 9. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 30 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 9; ---  
 10. de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de eerste verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 32 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 10; ---  
 11. de etagewoning, omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede



sen berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 34 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 11; 12.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 36 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 12;--- 13.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 38 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 13; 14.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 40 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 14;--- 15.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 42 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 15;--- 16.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 44 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 16;--- 17.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 46 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 17;--- 18.de etagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijn-



<p style="text-align: center;">ROERMOND</p> <p style="text-align: center;">De hypotheekbewaarder, <i>M. B. Hamer</i></p>	<p>3539 / 54 / 94</p> <p>tweede ..... vervolgt</p>
	<p>beekstraat 48 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 18;--- 19.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 50 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 19;--- 20.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de tweede verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 52 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 20;--- 21.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 54 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 21;--- 22.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 56 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 22;--- 23.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 58 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 23;--- 24.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 60 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 24; 25.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 62 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente</p>
<p>Wet van 22 februari 1920, 96b. 14 66 Hypotheekwet van '20</p>	



je Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 25;  
26.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 64 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 26 ;----  
27.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 66 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 27 ;----  
28.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 68 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 28;----  
29.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 70 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 29;----  
30.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de derde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 72 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 30 ;----  
31.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 74 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 31;  
32.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 76 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 32;  
33.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en



BEWARING: ROERMOND

0592  
3539  
154  
95  
derde vervolgbid  
↓

De Aankoopster is:  
P.P. J. van der ...

verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 78 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 33; --- 34. de stagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 80 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 34; --- 35. de stagewoning, omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 82 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 35; --- 36. de stagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 84 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 36; --- 37. de stagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 86 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 37; --- 38. de stagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 88 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 38; --- 39. de stagewoning, omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 90 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 39; --- 40. de stagewoning, omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de vierde verdieping, alsmede een



berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 92 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563, appartementsindex 40;----

41.de etagewoning,omvattende driekamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 94 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 41;----

42.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 96 te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 42;----

43.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 98 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 43;

44.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 100 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 44;

45.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 102 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 45;----

46.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 104 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 46;----

47.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijn-



BEWARING:

ROERMOND

De hypotheekbewaarder,

*M.R. Blommestein*

3529  
54 96  
vierde. vervolgblad  
d

beekstraat 106 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 47;----  
48.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 108te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 48;----  
49.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 110te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 49;----  
50.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de vijfde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 112te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 50;  
51.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 114te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 51;  
52.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 116 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 52 ;----  
53.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 118 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 53;----  
54.de etagewoning,omvattende drie kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 120 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente





Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 54;----  
55.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 122te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 55;----  
56.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 124te Venlo,kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 56;----  
57.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 126te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 57;  
58.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping, alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 128te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 58;  
59.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 130 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 59;----  
60.de etagewoning,omvattende vier kamers met balkon en verder toebehoren op de zesde verdieping,alsmede een berging op de begane grond,plaatselijk bekend als Rijnbeekstraat 132 te Venlo, kadastraal bekend Gemeente Venlo sectie D nummer 5563A, appartementsindex 60;----  
Voorts verklaarde de comparant in zijn gemelde hoedanigheid over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en vaststelling van een reglement van splitsing, als hetwelk zal gelden het modelreglement van splitsing van eigendom van de Koninklijke Broederschap der Notaris-



BEWAARING:

ROEKING

2589  
54 97

vijfde	vervolgblad
1	

De hypotheekbewaarder,

*M.C. Jansen*

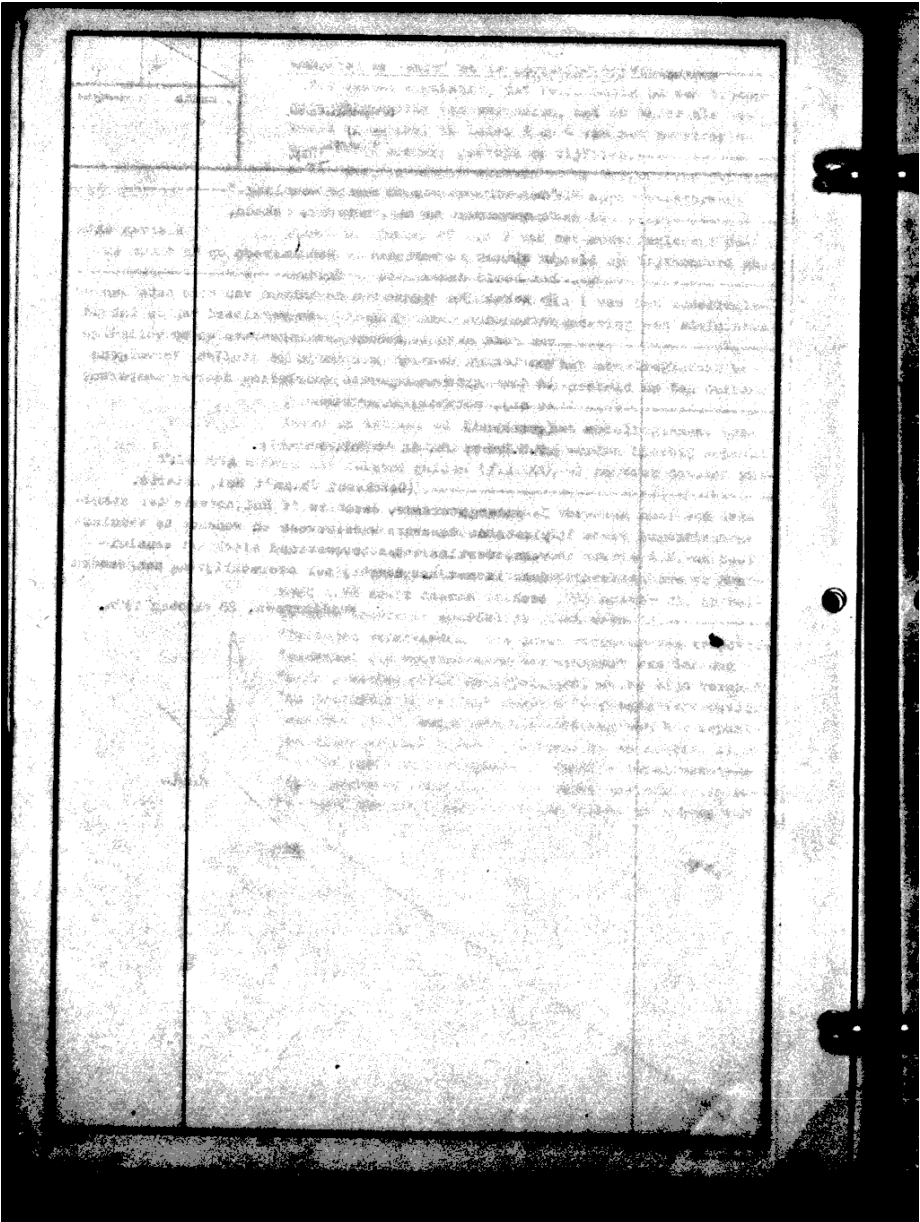
sen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris Mr, J.Schrijner te Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheek-kantore te Rotterdam op een maart daarna in deel 4997 nummer 82, hierna te noemen: "modelreglement", alles voorzover bij deze akte niet anders is bepaald, danwel met de in deze akte opgenomen aanvullingen daarop, in verband waarmee de comparant het volgende verklaarde:

1. De in artikel 9 leden 2 en 3 van het modelreglement genoemde bestemming van de privé gedeelten is: woonruimte.
  2. De datum bedoeld in artikel 18 lid 2 van het modelreglement, van wanneer af door de eigenaars voorschotbijdragen aan de administrateur dienen te worden overgemaakt zal nader door de administrateur worden bepaald. Het mede in dat lid genoemde percentage van het totale bedrag van de begroting bestemd tot het vormen van een reservefonds zal door de vergadering van eigenaars worden vastgesteld.
  3. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
  4. Voor de gerechtigdheid in de gemeenschap, de verdeling van de gemeenschappelijke baten en de omslag in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, een en ander zoals bedoeld in artikel 23 van het modelreglement geldt voor ieder der appartementsrechten hetbrekde el een/zestigste.
  5. Het in de artikelen 26 lid 4 en 27 lid 2 van het modelreglement bedoelde bedrag, dat bij deze akte dient te worden bepaald, wordt hierbij vastgesteld op Een duizend gulden (f.1.000,--).
  6. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
- De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (even



nummers) te Venlo" en is gevestigd te Venlo.-----  
7.Het aantal eigenaars, dat zelfstandig om een bijzondere vergadering kan verzoeken, een en ander als bedoeld in artikel 32 leden 3 en 4 van het modelreglement wordt hierbij gesteld op vijftien.-----  
8.Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zestig met dien verstande dat elk appartementsrecht recht geeft op het uitbrengen van één stem.-----  
9.Het in artikel 37 lid 2 van het modelreglement bedoelde bedrag wordt hierbij bepaald op Vijfhonderd gulden (f.500,--).-----  
10.Overeenkomstig artikel 40 lid 1 van het modelreglement zal op de eerstkomende vergadering een administrateur worden benoemd.-----  
11.Het in artikel 40 lid 4 van het modelreglement bedoelde bedrag wordt hierbij vastgesteld op Een duizend gulden (f.1.000,--).-----  
12.De in artikel 40 lid 5 van het modelreglement achtereenvolgens bedoelde bedragen worden hierbij bepaald op Een duizend gulden (f.1.000,--) en Vier duizend gulden (f.4.000,--).-----  
13.Ten deze wordt nog speciaal verwezen naar een akte van overdracht en inbreng op vijf maart negentienhonderd vijf en zestig verleden voor notaris A.H.van Hooff te Venlo, overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond acht maart daarna in deel 1755 nummer 21, in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:-----  
"Partijen verklaarden, dat zowel voorschreven koopovereenkomst als voorschreven overeenkomst van inbreng zijn geschied onder de bepalingen, welke zijn vermeld in Hoofdstuk II van het Besluit "Algemene Verkoopvoorwaarden 1955", zulks met uitzondering van het bepaalde onder artikel 1 sub 2, artikel 2, en artikel 11 en voorts onder de navolgende bijzondere bepalingen:-----  
"1.De gemeente Venlo heeft het recht tot aanleg en onderhoud van een tegelbestrating tussen de ingang van







"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,  
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,  
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

bijlage nr: 31

1		





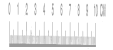
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

"Ter bevordering van de raadpleegbaarheid van gescande tekeningen,  
is deze tekening gesplitst in de op deze overzichtstekening afgebeelde bladen,  
waarvan de bladnummers rechtsboven op die bladen zijn vermeld"

bijlage nr: 31

	2	





16	17	18	19	20
16	17	18	19	20
16	17	18	19	20
16	17	18	19	20

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32

Woning 120

33	34	35	36	37	38	39	40
33	34	35	36	37	38	39	40
33	34	35	36	37	38	39	40
33	34	35	36	37	38	39	40

41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52

Woning 120

53	54	55	56	57	58	59	60
53	54	55	56	57	58	59	60
53	54	55	56	57	58	59	60
53	54	55	56	57	58	59	60

Woning 120

2

## Bijlage

46653\_Splitsingstekening met aanduiding.pdf





## Bijzondere voorwaarden

[voorwaarde\\_46653.pdf](#)

**VDB** NOTARISSEN

Behandelaar: C.M. van Beuzekom  
[chrisvanbeuzekom@vdbn.nl](mailto:chrisvanbeuzekom@vdbn.nl)  
+31 (0)85 008 39 48

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE  
VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

**Rijnbeekstraat 304 te 5913 GH Venlo**

Op twaalf maart tweeduizend vijftieng (12-03-2025) verschijnt voor mij, mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**Nationale-Nederlanden Bank N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 52605884.

**Opdrachtgever**

Nationale-Nederlanden Bank N.V., hierna te noemen: **Verkoper**, heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (Onderhandse verkoop)

**1. ALGEMENE INFORMATIE**

**1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zeventien april tweeduizend vijftieng (17-04-2025) vanaf dertien uur dertig minuten in, Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de

andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl). De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

#### 1.2 Registergoed

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde (5e) verdieping, met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **5913 GH Venlo, Rijnbeekstraat 304**, kadastraal bekend **gemeente Venlo, sectie D, complexaanduiding 5563-A, appartementsindex 43**, uitmakende het één zestigste (1/60<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met het daarop gestichte flatgebouw, bestaande uit zestig (60) etagewoningen, destijds plaatselijk bekend Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (even nummers) te Venlo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend **gemeente Venlo, sectie D nummer 5043**, groot achthonderd negenzeventig vierkante meter (879 m<sup>2</sup>),

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen: **Registergoed**.

#### 1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De gerechtigde tot het Registergoed is:

- enzovoorts -

hierna te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

#### 1.4 Verrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op twee september tweeduizend tweeëntwintig (02-09-2022) verleden voor mr. M.J.J.B. Peters-Backus, notaris met vestigingsplaats Venlo. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee september tweeduizend tweeëntwintig (02-09-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 84948 nummer 53.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de Koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### 1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op twee september tweeduizend tweeëntwintig (02-09-2022) verleden voor voornoemde notaris Peters, notaris met vestigingsplaats Venlo. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de

openbare registers van het kadaster op twee september tweeduizend tweeëntwintig (02-09-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 84210, nummer 198, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen: **Pandrecht**. Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen Verkoper te vorderen mocht hebben van Schuldenaar onder of in verband met de in de Hypotheekakte vermelde geldlening van Schuldenaar, met rente en kosten. Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 Rangorde inschrijving**

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

#### **1.7 Schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

#### **1.8 Recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper.

#### **1.9 Verzuim Schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

#### **1.10 Aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a BW tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar; en
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers.

#### **1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register



Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

#### **1.12 Uitoefening recht van parate executie**

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

### **2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED**

#### **2.1 Feitelijke objectinformatie**

##### Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

##### Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Het rapport, de dato achtentwintig januari tweeduizend vijftientig (28-01-2025), van een in opdracht van Verkoper verrichte (gevel)taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen, maar dat gezien het bouwjaar de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet kan worden uitgesloten.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

##### Energie label

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) stond met betrekking tot het Registergoed energielabel E geregistreerd.

#### **2.2 Juridische informatie**

##### Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – dat de

Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

Bestemming

Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als woonhuis.

Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Venlo-Oost".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

**"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering ingeschreven als voormeld op twaalf november tweeduizend tien in register 4 deel 59086 nummer 156, van een afschrift van een akte van levering op twaalf november tweeduizend tien verleden voor mr. A.G.M. Moonen, notaris te Sittard, destijds notaris te Venlo, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:*

*"Partijen verklaarden, dat zowel voormelde koopovereenkomst als voorgeschreven overeenkomst van inbreng zijn geschied onder de bepalingen welke zijn vermeld in hoofdstuk II van het besluit "Algemene Verkoopvoorwaarden 1955" met uitzondering van het bepaalde in artikel 1 sub 2, artikel 2 en artikel 11 en voorts onder de navolgende bepalingen:*

- 1. De gemeente Venlo heeft het recht tot aanleg en onderhoud van een tegelbestrating tussen de ingang van de woningen van de eerste woonlaag."*

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdiensbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.

Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente Venlo in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente Venlo.

Appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het Registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op achtentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig (28-10-1976) verleden voor J. In 't Hol, destijds notaris te Waddinxveen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers (destijds bewaring Roermond) op negentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig (29-10-1976), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 3539, nummer 54.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van eigenaars Flatgebouw Rijnbeekstraat 14 tot en met 132 (even nummers) te Venlo (hierna ook te noemen **VvE**), gevestigd te Venlo, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De VvE is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14127729.

Verklaringen vereniging van eigenaars

Er zijn van het bestuur van de vereniging van eigenaars verklaringen ontvangen zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waaruit kan worden opgemaakt:

1. welke bijdragen de Eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden als bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 BW de koper aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 BW waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt (**Bijlage 2 en Bijlage 3**).

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door of namens de VvE opgegeven bedragen.

### **2.3 Gebruik**

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

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond.

Volgens de Basisregistratie Personen staan er op het adres van het Registergoed geen andere personen ingeschreven dan de Eigenaar.

Hoewel Verkoper niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het Registergoed andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Onverminderd bovenstaande komt ieder gebruik van het Registergoed voor rekening en risico van Koper.

### **Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

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

Omdat het Registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 BW van toepassing zijn, is in beginsel verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.

Verkoper verklaarde gegronde redenen te hebben om geen verlof te vragen.

Voor zover aan Koper bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW kunnen worden overgedragen doet Verkoper dat, zonder in te kunnen staan voor de bevoegdheid tot ontruiming. De uitoefening van bevoegdheden op grond van voormeld artikel 3:264 komt voor rekening en risico van Koper.

Voor gebruik op andere grond dan (eventuele) huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet

bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

### **3. FINANCIEEL**

#### **3.1 Kosten en heffingen**

- a.** Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

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

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hierna sub b. omschreven.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b.** De kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld, zijn de aan de betreffende vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen die opeisbaar zijn (geworden) in het lopende en voorafgaande boekjaar van de vereniging van eigenaars, die bestaan op het moment van overdracht.

Volgens de aan deze akte vastgemaakte verklaringen ex artikel 5:122 lid 5 BW en Nadere specificatie achterstanden VvE bedragen deze kosten: drieduizend vijfhonderd zesenvertig euro en zesenzestig eurocent (€ 3.546,66) per één april tweeduizend vijftieng (01-04-2025). De achterstallige bedragen kunnen per datum veiling en ook per datum overdracht anders zijn.

Onverminderd zijn wettelijke aansprakelijkheid voor bedoelde achterstallige bedragen is Koper niet verplicht tot voldoening ervan via de door de Notaris op te stellen nota van afrekening.

- c. Van de gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "BsGW tarieven 2025 Venlo" als gepubliceerd op de Website. Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

### 3.2 Fiscaal

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

#### Reservefonds

In de levering is mede begrepen het aandeel van het Registergoed in het reserve- en/of onderhoudsfonds van voormelde vereniging van eigenaars.

De omvang van gemeld reservefonds bedraagt volgens verklaring van de administrateur van de betreffende vereniging vierhonderd zesenzestigduizend zeshonderd vijfenzeventig euro (€ 466.665,00); het aandeel van het Registergoed hierin bedraagt zevenduizend zevenhonderd zevenenzeventig euro (€ 7.777,00).

Verkoper noch Notaris kunnen instaan voor de juistheid van de door de administrateur opgegeven bedragen.

#### **AANVULLING OP DE AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.  
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de

voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.

- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d. In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.  
Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

#### **4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 Wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

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

##### **4.2 Bieden**

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

##### **4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

##### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

- *Notaris:*  
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *Registratie:*  
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
- *Registratienotaris:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

**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 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. 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 registratieverklaring.



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.

- 8.** 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 aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt dat 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.
- 9.** De in lid 8 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.
- 10.** Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, 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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de (eventuele) Akte de Command. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

#### **4.4 Inzetpremie**

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

#### **4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP**

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgaaf van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

#### **4.6 Gegoedheid**

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

#### **4.7 Niet-gunning**

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die Koper al heeft betaald, terugbetaald; en

- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

#### **4.8 Risico-overgang**

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

#### **5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

##### **5.1 Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffende bieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

##### **5.2 Koopovereenkomst**

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

##### **5.3 Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is negen april tweeduizend vijftientwintig (09-04-2025).

##### **5.4 Verzoekschriftprocedure**

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

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

#### **5.5 Risico-overgang**

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

#### **Bijlage**

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

**Bijlage 1:** de volmacht van de Verkoper;

**Bijlage 2:** de verklaring namens het bestuur van de VvE; en

**Bijlage 3:** de nadere specificatie achterstanden VvE.

#### **Slot**

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om veertien uur en veertien minuten.

## **Aanvullende informatie indicatie kosten veiling**

46653\_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Rijnbeekstraat.pdf

### **Veilingkosten Rijnbeekstraat 304 te 5913 GH Venlo**

#### **Bij veiling op 17 april 2025**

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 5.807,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

#### **Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 2 april 2025)**

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden. De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 6.406,-.

**Daarnaast** is de koper na zijn verkrijging in de veilingprocedure tezamen met zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, per veilingdatum begroot € 3.547,-. Achterstallige bedragen worden in de notariële nota van afrekening ten laste van de koper opgenomen.

#### **NIET inbegrepen zijn:**

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie (behoudens mogelijk ander tarief voor particuliere koper);
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 835,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren.  
Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 1.500,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.