DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Tapijtstraat 31, HILVERSUM



Maisonnette
Gebouwd in 1987

83 m$^2$ woonoppervlakte

# Beschrijving

Driekamer hoek appartement van het type maisonnette op de tweede en derde woonlaag gelegen met berging in de onderbouw.

ONDERSTAANDE GEGEVENS AFKOMSTIG UIT HET TAXATIERAPPORT; HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

Entree, hal, toilet met fonteintje en bergruimte, meterkast, lichte woonkamer met vrij uitzicht voor en achter. De woonkamer geeft toegang tot het ‘gezellig’ op de westzijde gelegen balkon aan het Weversplein. Een ruime open keuken v.v. diverse apparatuur completeert het geheel.

Verdieping:
Ruime overloop met thans werkhoekje, stookruimte met c.v.-ketel (Vaillant), 2 ruime slaapkamers met een dakkapel, badkamer met douche, 2de toilet, wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Informatie indeling uit NVM archief.

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Gegund |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 18 maart 2019 |
| Inzet | maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30 |
| Afslag | maandag 18 maart 2019 vanaf 16:30 |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam |
| Kantoor | Van Grafhorst notarissen<br>Bemuurde Weerd 19<br>3514 AN UTRECHT<br>T: 030 271 92 27<br>F: 030 271 93 64<br>E: info@vangrafhorst.nl<br><br>De Eerste Amsterdamse<br>Entrepotdok 25<br>1018 AD Amsterdam<br>T: 020 214 89 98<br>E: info@eersteamsterdamse.nl |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

| | |
|---|---|
| Behandelaar | S. Lapien |
| Bezichtiging | Niet mogelijk |
| Lasten | |







# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Maisonnette |
| Bouwjaar | 1987 |
| Woonoppervlakte | 83 $m^2$ |
| Woninginhoud | 271 $m^3$ |
| Soort eigendom | Vol eigendom |
| Gebruik | Onbewoond |
| Kadastrale omschrijving | Het appartementsrecht omvat het 129/1079 ste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met toebehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie N nummer 4409, groot 2.49 are. |

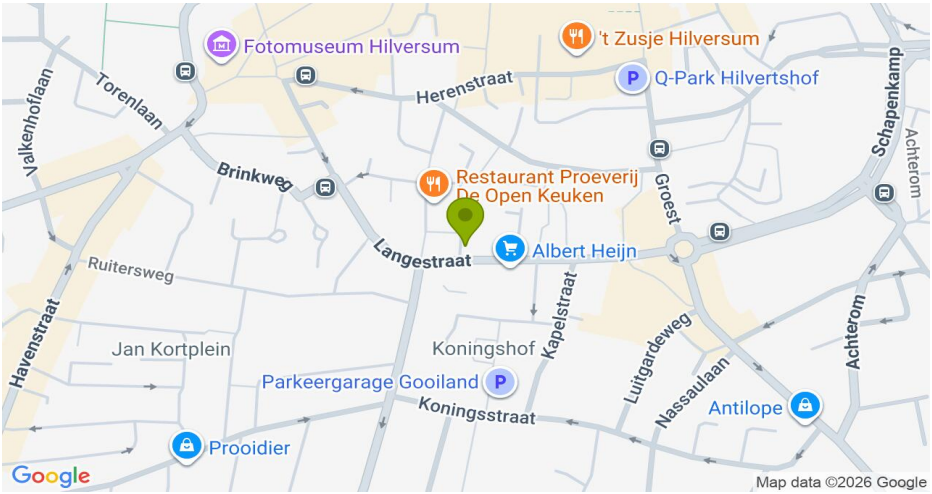
# Financieel

| | |
|---|---|
| Lasten (k.k.) | Zie veilingvoorwaarden |
| Inzetpremie | 1% voor rekening verkoper |
| Indicatie kosten veiling | € 6.401,00 (per 13-02-2019 om 15:25 uur)<br>in dit bedrag is inbegrepen de achterstand vve en de mutatiekosten (per 13-02-2019 om 15:25 uur) |





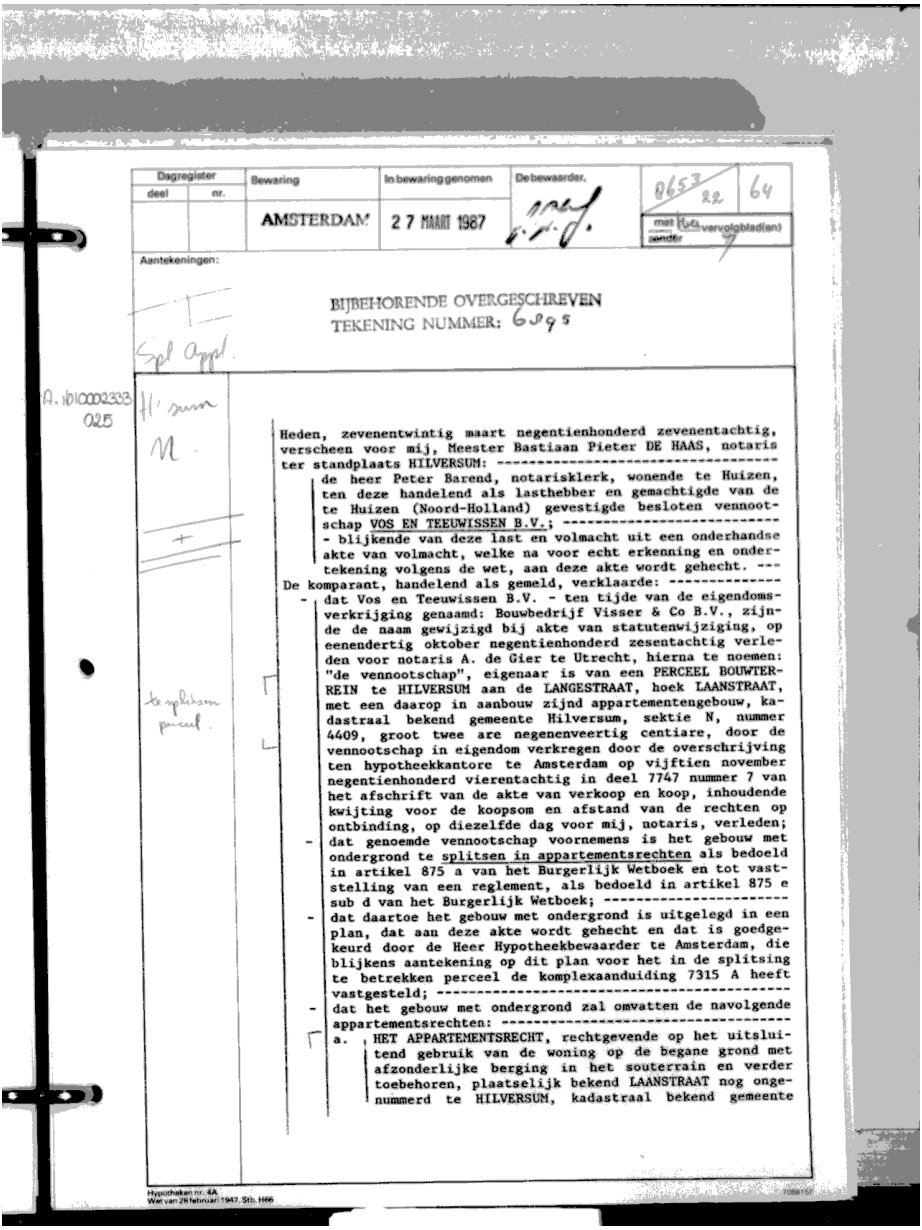



Fotomuseum Hilversum
't Zusje Hilversum
Herenstraat
Q-Park Hilvertshof
Torenlaan
Valkenhoflaan
Brinkweg
Restaurant Proeverij De Open Keuken
Groest
Schapenkamp
Achterom
Langestraat
Albert Heijn
Ruitersweg
Havenstraat
Jan Kortplein
Koningshof
Kapelstraat
Luitgardeweg
Nassaulaan
Parkeergarage Gooiland
Koningsstraat
Antilope
Prooidier
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Bijlage

43890_Splitsingsakte.pdf



| Dagregister deel | nr. | Bewaring | In bewaring genomen | De bewaarder. | 8653 22 | 64 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | AMSTERDAM | 27 MAART 1987 | | met Hoe vervolgblad(en) zonder | |

Aantekeningen:

BIJBEHORENDE OVERGESCHREVEN
TEKENING NUMMER: 6895

Spl Appl.

A. 1010002333
025

H' sum
N

te splitsen perceel

Heden, zevenentwintig maart negentienhonderd zevenentachtig, verscheen voor mij, Meester Bastiaan Pieter DE HAAS, notaris ter standplaats HILVERSUM: ----------

de heer Peter Barend, notarisklerk, wonende te Huizen, ten deze handelend als lasthebber en gemachtigde van de te Huizen (Noord-Holland) gevestigde besloten vennootschap VOS EN TEEUWISSEN B.V.; ----------

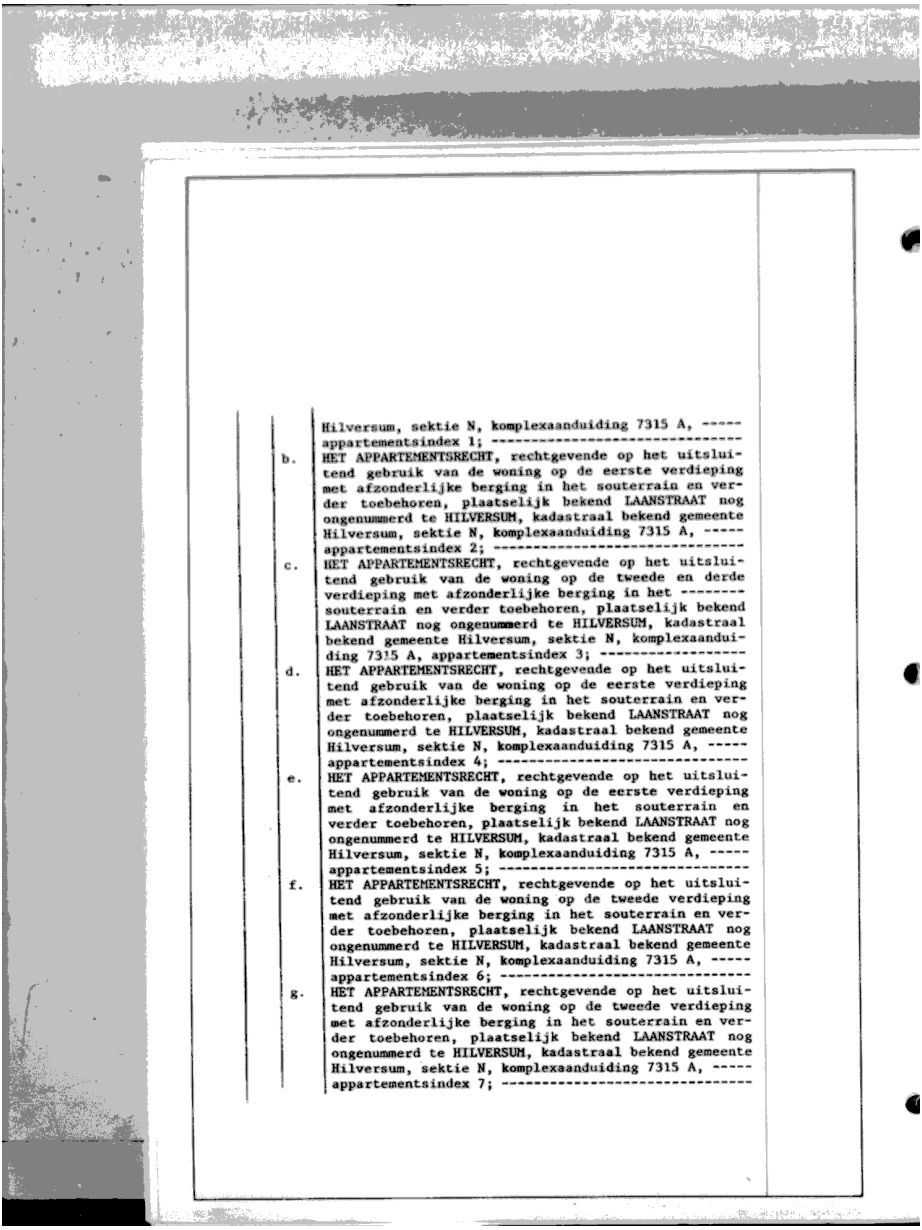
- blijkende van deze last en volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke na voor echt erkenning en ondertekening volgens de wet, aan deze akte wordt gehecht. ---

De komparant, handelend als gemeld, verklaarde: ----------

- dat Vos en Teeuwissen B.V. - ten tijde van de eigendomsverkrijging genaamd: Bouwbedrijf Visser & Co B.V., zijnde de naam gewijzigd bij akte van statutenwijziging, op eenendertig oktober negentienhonderd zesentachtig verleden voor notaris A. de Gier te Utrecht, hierna te noemen: "de vennootschap", eigenaar is van een PERCEEL BOUWTERREIN te HILVERSUM aan de LANGESTRAAT, hoek LAANSTRAAT, met een daarop in aanbouw zijnd appartementengebouw, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, nummer 4409, groot twee are negenenveertig centiare, door de vennootschap in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op vijftien november negentienhonderd vierentachtig in deel 7747 nummer 7 van het afschrift van de akte van verkoop en koop, inhoudende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten op ontbinding, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden;
- dat genoemde vennootschap voornemens is het gebouw met ondergrond te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 875 a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek; ----------
- dat daartoe het gebouw met ondergrond is uitgelegd in een plan, dat aan deze akte wordt gehecht en dat is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Amsterdam, die blijkens aantekening op dit plan voor het in de splitsing te betrekken perceel de komplexaanduiding 7315 A heeft vastgesteld; ----------
- dat het gebouw met ondergrond zal omvatten de navolgende appartementsrechten: ----------

a. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 1; ----------

b. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 2; ----------

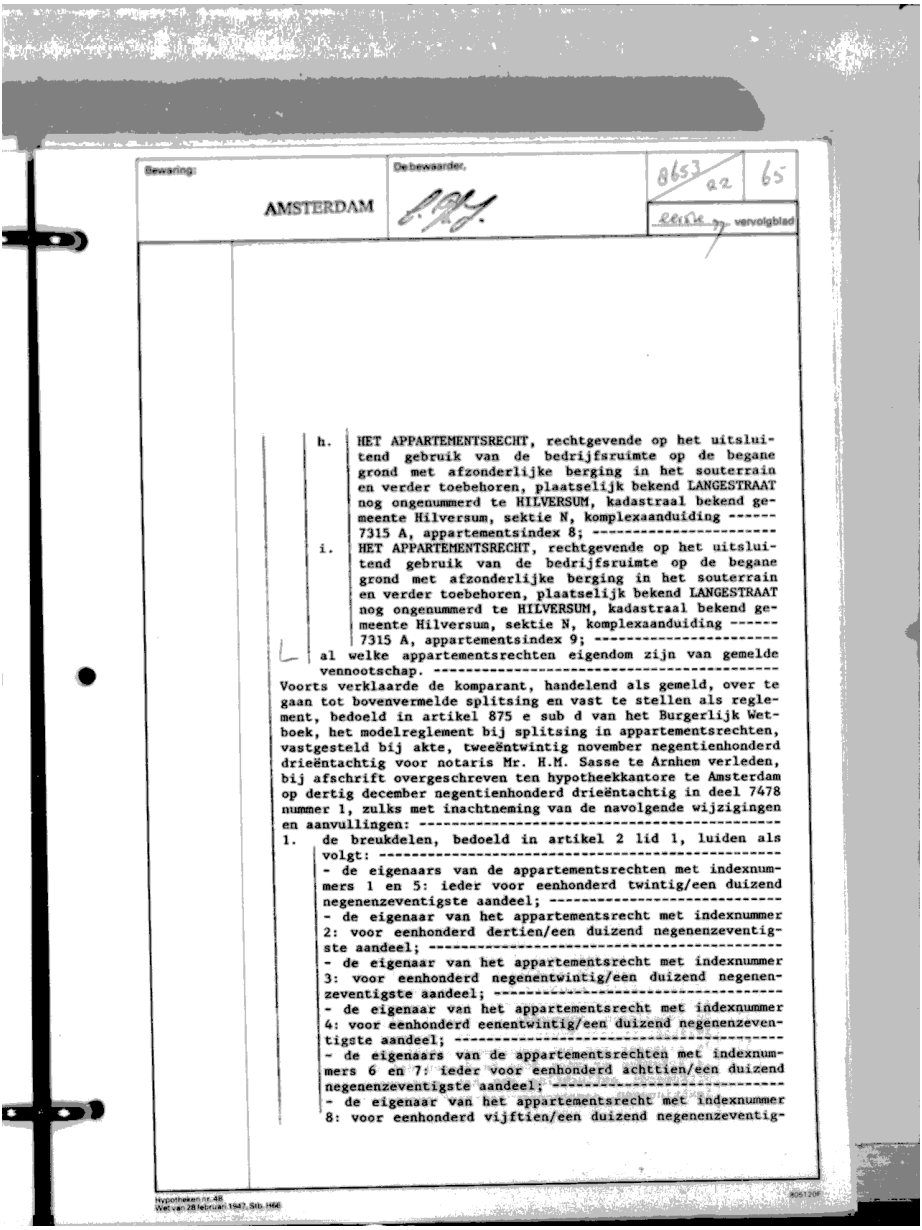
c. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging in het --------
souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, appartementsindex 3; ----------

d. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 4; ----------

e. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 5; ----------

f. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 6; ----------

g. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LAANSTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding 7315 A, -----
appartementsindex 7; ----------



Bewaring: AMSTERDAM
De bewaarder,
8653 / 02 65
eerste vervolgblad

h. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LANGESTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding ------ 7315 A, appartementsindex 8; ----------

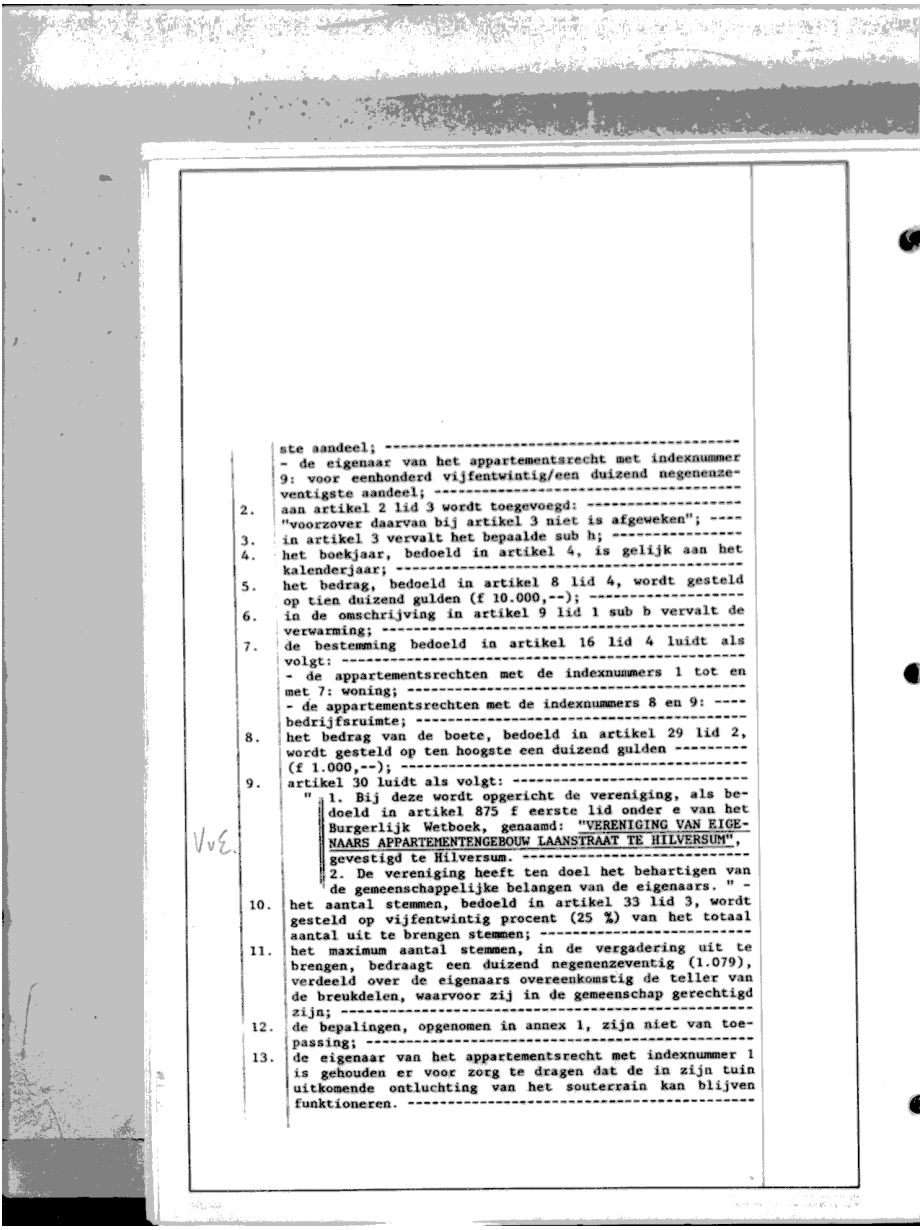
i. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met afzonderlijke berging in het souterrain en verder toebehoren, plaatselijk bekend LANGESTRAAT nog ongenummerd te HILVERSUM, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sektie N, komplexaanduiding ------ 7315 A, appartementsindex 9; ----------

al welke appartementsrechten eigendom zijn van gemelde vennootschap. ----------

Voorts verklaarde de komparant, handelend als gemeld, over te gaan tot bovenvermelde splitsing en vast te stellen als reglement, bedoeld in artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek, het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte, tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig voor notaris Mr. H.M. Sasse te Arnhem verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op dertig december negentienhonderd drieëntachtig in deel 7478 nummer 1, zulks met inachtneming van de navolgende wijzigingen en aanvullingen: ----------

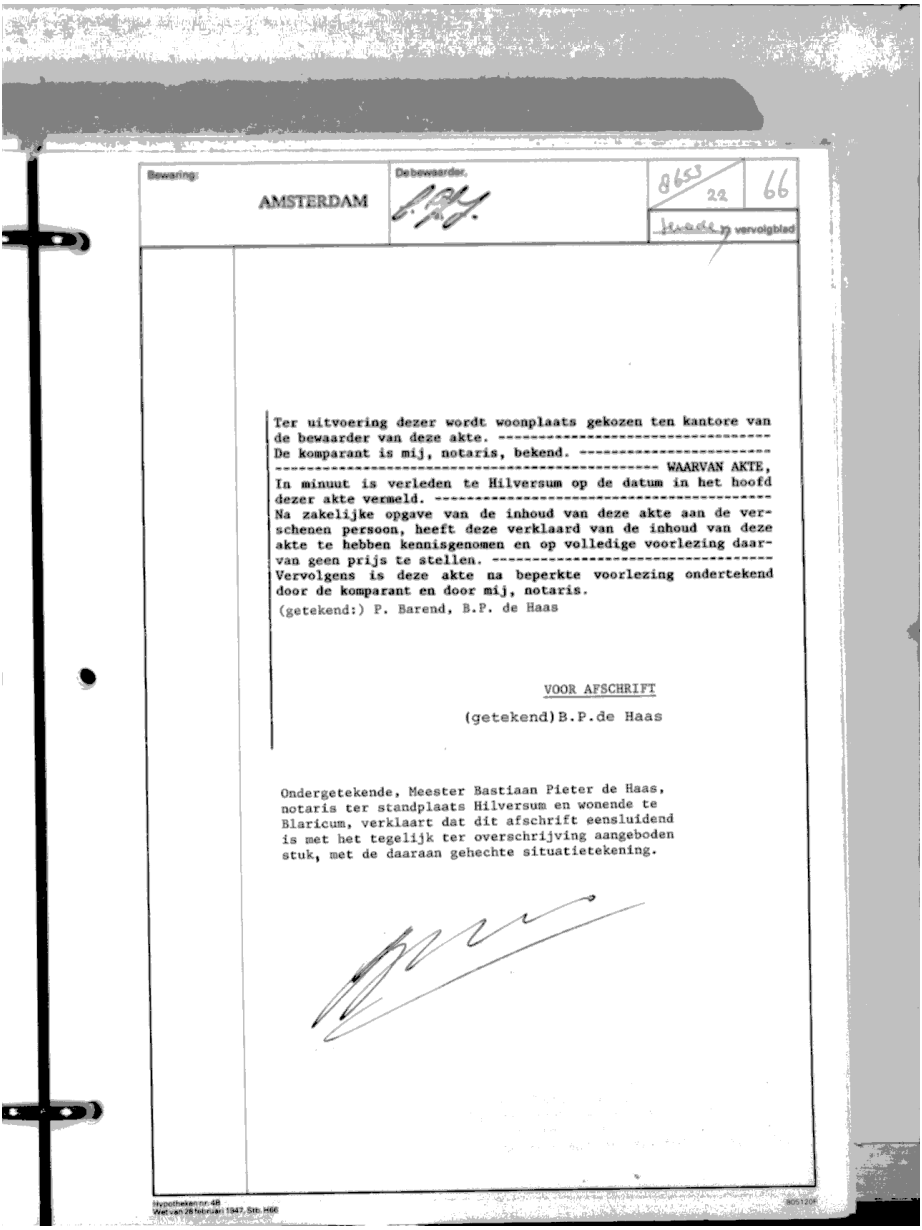
1. de breukdelen, bedoeld in artikel 2 lid 1, luiden als volgt: ----------
- de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 en 5: ieder voor eenhonderd twintig/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: voor eenhonderd dertien/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: voor eenhonderd negenentwintig/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4: voor eenhonderd eenentwintig/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
- de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 6 en 7: ieder voor eenhonderd achttien/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 8: voor eenhonderd vijftien/een duizend negenenzeventig-

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



ste aandeel; ----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 9: voor eenhonderd vijfentwintig/een duizend negenenzeventigste aandeel; ----------
2. aan artikel 2 lid 3 wordt toegevoegd: ---------- "voorzover daarvan bij artikel 3 niet is afgeweken"; ----
3. in artikel 3 vervalt het bepaalde sub h; ----------
4. het boekjaar, bedoeld in artikel 4, is gelijk aan het kalenderjaar; ----------
5. het bedrag, bedoeld in artikel 8 lid 4, wordt gesteld op tien duizend gulden (f 10.000,--); ----------
6. in de omschrijving in artikel 9 lid 1 sub b vervalt de verwarming; ----------
7. de bestemming bedoeld in artikel 16 lid 4 luidt als volgt: ----------
- de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 7: woning; ----------
- de appartementsrechten met de indexnummers 8 en 9: ---- bedrijfsruimte; ----------
8. het bedrag van de boete, bedoeld in artikel 29 lid 2, wordt gesteld op ten hoogste een duizend gulden ---------- (f 1.000,--); ----------
9. artikel 30 luidt als volgt: ----------
" 1. Bij deze wordt opgericht de vereniging, als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "VERENIGING VAN EIGENAARS APPARTEMENTENGEBOUW LAANSTRAAT TE HILVERSUM", gevestigd te Hilversum. ----------
2. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. " -
10. het aantal stemmen, bedoeld in artikel 33 lid 3, wordt gesteld op vijfentwintig procent (25 %) van het totaal aantal uit te brengen stemmen; ----------
11. het maximum aantal stemmen, in de vergadering uit te brengen, bedraagt een duizend negenenzeventig (1.079), verdeeld over de eigenaars overeenkomstig de teller van de breukdelen, waarvoor zij in de gemeenschap gerechtigd zijn; ----------
12. de bepalingen, opgenomen in annex 1, zijn niet van toepassing; ----------
13. de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 is gehouden er voor zorg te dragen dat de in zijn tuin uitkomende ontluchting van het souterrain kan blijven funktioneren. ----------

VvE.



Bewaring: AMSTERDAM

De bewaarder,

8653/22 66

[illegible] vervolgblad

Ter uitvoering dezer wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ----------
De komparant is mij, notaris, bekend. ----------
---------- WAARVAN AKTE,
In minuut is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend door de komparant en door mij, notaris.
(getekend:) P. Barend, B.P. de Haas

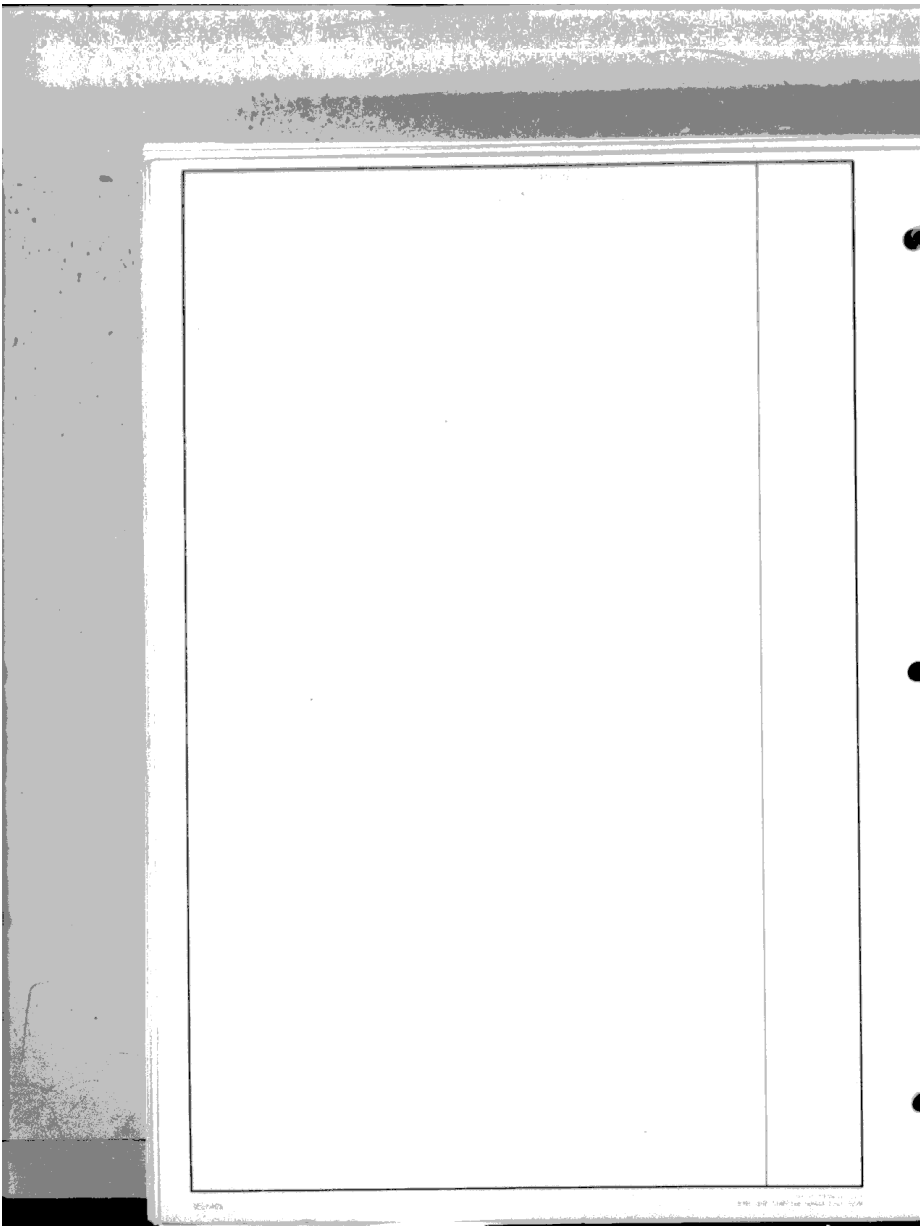
VOOR AFSCHRIFT

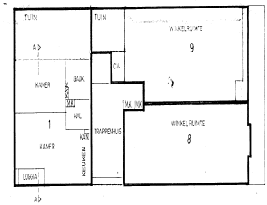
(getekend) B.P.de Haas

Ondergetekende, Meester Bastiaan Pieter de Haas, notaris ter standplaats Hilversum en wonende te Blaricum, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het tegelijk ter overschrijving aangeboden stuk, met de daaraan gehechte situatietekening.

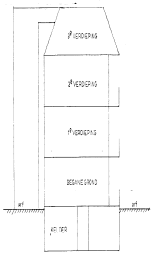
Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

805120F

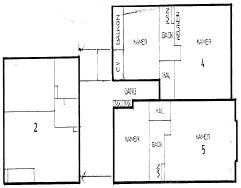




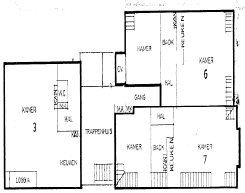

BEGANE GROND 1:100



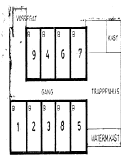

DOORSNEDE A-A 1:100



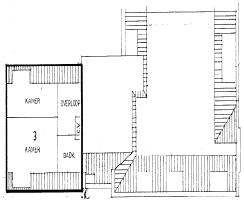

1e VERDIEPING 1:100




2e VERDIEPING 1:100




KELDER 1:100




3e VERDIEPING 1:100




SITUATIE 1:1000

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
VAN HET KADASTRALE PERCEEL

GEMEENTE HILVERSUM SECTIE NR. N 4409

DE NOTARIS Mr. D.F. de Haas te Hilversum DD. 13 maart 1987
w.g. D.F. de Haas

Ondergetekende, bevoegde van de hypotheken, het kadaster en de schatplichtigen te deserden, verklaart, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel gemeente Hilversum, sectie N, nummer 4409 de inschrijving in 1913 a.
Amsterdam, 13 maart 1987
De bevoegde, voornoemde
(getekend) mr. D.F. Straalje

VOOR AKKOORD van een eigendomsbelang gelijkte aan één zes splitsing in appartementsrechten. IT maart 1987 verleden voor mij, Notaris Dorthan Pieter de Haas, wijnende ter standplaats Hilversum en wonende te Hilversum.
(getekend) D.F. de Haas

Ondergetekende, Theodor Bastiaan Pieter de Haas, notaris ter standplaats Hilversum en wonende te Hilversum, verklaart dat de akteakte samenstemt te met het bepaalde ter overschrijving aangeboden stuk.

# Bijlage

43890_huishoudelijk-reglement-vve Laanstraat-Langestraat.pdf

Huishoudelijk Reglement

## VVE Appartementengebouw Laanstraat/Langestraat

**Algemeen**
Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementengebouw Laanstraat/Langestraat ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie N, no. 4409. Waar gesproken wordt van 'eigenaren' worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

**Artikel 1**
De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

**Artikel 2**
Kleden, lopers, en dergelijke mogen op en buiten de balkons en galerijen niet worden schoongemaakt, voor 10.00 uur en na 16.00 uur en alleen op werkdagen.

**Artikel 3**
a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes wordt gehouden. 1 keer per maand worden de gemeenschappelijke ruimten door een schoonmaakbedrijf schoongemaakt.
b. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de trappenhuizen of de hal worden gedeponeerd.

**Artikel 4**
Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de bestuurder:
a. In de gemeenschappelijke ruimten -anders dan in de daarvoor specifiek bestemde gedeelten (fietsenberging, garage, enz.)- (motor)rijwielen of andere voertuigen, kinderwagens, of obstakels in de meest ruime zin des woords te plaatsen.
b. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leiding en de ornamenten van de verlichting in het trappenhuis of op de galerijen te verrichten, anders dan het vervangen van een kapotte lamp.
c. Geen privégebruik van gemeenschappelijke ruimten.

**Artikel 5**
De eigenaar is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van de bestuurder, om een zonnescherm of windscherm aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.

**Artikel 6**
Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire ruimten zijn uitgesloten van de genoemde eis.

**Artikel 7**
Als een appartement bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf gelden hierbij nog de volgende bepalingen:
a. De gebruiker moet zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
b. Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf

uitoefent.
c. Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen, in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van de bestuurder nodig. De bestuurder kan aan die toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, de constructie, de kleur, de omvang, enz. van hetgeen waarvoor toestemming is gevraagd.

**Artikel 8**
Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan de bestuurder -zo mogelijk- z'n verblijfadres meedelen en daarbij opgegeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. (Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enz.)

**Artikel 9**
De voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand zijn voldaan door storting op een bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.

**Artikel 10**
Huisdieren dienen aangelijnd naar binnen en naar buiten te gaan.

**Artikel 11**
In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de eigenaren. Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren

d.d. 29 september 2015

M.M. Mouwen
…… (Ondertekening door voorzitter van de vergadering)

# Bijlage

43890_VvE 01 Notulen 28-06-2018.pdf

**Notulen Algemene ledenvergadering Vereniging van Eigenaars Laanstraat – Langestraat gevestigd te Hilversum**

**Datum: 28 juni 2018**
**Locatie: Regenboogkerk, Nassaulaan 22 te Hilversum**
**Aanwezigen: Zie aangehechte presentielijst**
**Notulen verzonden:**

---

**1. Opening**
De vergadering wordt geopend om 19:35 uur door de heer Mouwen en hij heet alle leden welkom. Er zijn 592 stemmen, van de in totaal 1079 stemmen, vertegenwoordigd. Dit zijn voldoende stemmen om een rechtsgeldige vergadering te kunnen houden.

**2. Vaststellen agenda**
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

**3. Ingekomen stukken en mededelingen**
De heer van Reyendam heeft een aantal punten ingediend, maar is niet aanwezig en heeft ook geen toelichting gegeven op de punten. De punten zullen om die reden naar eigen inzicht van de vergadering besproken worden.

- Facturen en het aantal betaal herinneringen vanuit de VVE aan de leden
Er worden momenteel geen facturen naar eigenaren verzonden betreffende de exploitatiebijdrage. De vergadering besluit met unanieme stem om dit te handhaven.
Leden ontvangen bij een achterstand in de bijdrage een herinnering en wanneer betaling en reactie uitblijft volgt er na 14 dagen een schrijven met daarin de aankondiging dat de vordering uit handen zal worden gegeven wanneer debiteur de achterstand niet binnen de gestelde termijn voldoet. De vergadering besluit met unanieme stem om dit te handhaven.

- Het functioneren en evaluatie van onze beheerder (wordt besproken bij punt 7)

- Een overzicht van de invulling/namen van de technische commissie en de kas commissie (wordt besproken bij punt 6)

**4. Notulen algemene ledenvergadering 27-06-2017**
Er wordt gevraagd wat de stand van zaken is betreffende het dak. De beheerder heeft de offerte van AJ Dakwerken verzonden aan de heer Van Loenen. Hierna is geen verdere actie meer ondernomen. Het voorstel is om nu af te wachten wat er conform het meerjaren-onderhoudsplan uitgevoerd (agendapunt 8) moet gaan worden en aan de hand daarvan offertes op te vragen en deze volgend jaar aan de vergadering voor te leggen. De leden zijn hiermee akkoord.

Vorig jaar is er op de vergadering gesproken over 2 bergingen waarvan niet bekend is wie deze in gebruik heeft. Deze bevinden zich op de begane grond en op de 1e verdieping. De heer van der Maal heeft een sleutel die past op één van deze bergingen. Deze berging staat vol met spullen en dozen. Geen van de aanwezigen wist toen wie deze in gebruik heeft. Na de vergadering is de beheerder met het bestuur naar het complex gegaan om de berging te bekijken. Er zijn toen spullen aangetroffen die toebehoren aan de zonnestudio. De leden geven aan dat dit een goede opslag is voor de schoonmaakspullen. De heer Mouwen zal de heer Reyendam hierover aanschrijven.

**5. Financieel verslag 2017 en begroting 2019**

De kascommissie brengt verslag uit van hun controle. Er zijn geen onregelmatigheden of bijzonderheden geconstateerd in de boekhouding. Het kascontrole verslag is bijgevoegd aan de notulen. De kascommissie adviseert de vergadering om decharge te verlenen aan het bestuur, de kascommissie en de beheerder. De vergadering volgt dit advies op en verleent decharge.
Het negatieve exploitatieresultaat van € 1.792,63 wordt ten laste gebracht van het reservefonds. Het financieel verslag 2017 met een balanstotaal van € 16.855,67 wordt vastgesteld.

De begroting 2019 wordt doorgenomen. De huidige bijdrage staat verkeerd vermeld in de voorgestelde begroting. Dit zal worden aangepast en meegestuurd worden met de notulen. De vergadering stelt de begroting 2019 met een begrotingstotaal van € 14.930,70 vast. De nieuwe bijdrage gaat in per 1 januari 2019. De leden ontvangen voorafgaand aan de verhoging een aankondiging vanuit de beheerder.

**6. Bestuur en commissies**

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit:
- De heer Mouwen
- De heer van der Maal

De heer Mouwen geeft aan dat er een kans is dat hij het appartement binnen een jaar verkoopt. Hij zal zijn werkzaamheden als voorzitter dan neerleggen. De heer Van der Maal zal dan tot aan de volgende vergadering het enige bestuurslid zijn.

De kascommissie bestaat momenteel uit:
- De heer Wabeke
- De heer Van Loenen

Het bestuur spreekt hun tevredenheid uit over de huidige kascommissie. De kascommissie heeft aangegeven de werkzaamheden nog een jaar uit te willen voeren. De heer Wabeke en de heer Van Loenen worden door de vergadering herbenoemd als kascommissielid.

Er is momenteel geen technische commissie en de vergadering spreekt uit hier ook geen behoefte aan te hebben.

**7. Beheerovereenkomst**

De beheerder heeft aangegeven de beheerovereenkomst op te zeggen i.v.m. beëindiging van het bedrijf. De heer Hagen van VvE Beheer het Gooi is tijdens de vergadering aanwezig als mogelijk nieuwe beheerder per 1 juli 2018. Het bestuur heeft met hem en de huidige beheerder een kennismaking gehad en zij hebben vertrouwen in VvE Beheer het Gooi als nieuwe beheerder. De beheerovereenkomst blijft nagenoeg gelijk voor hetzelfde tarief.
VvE Beheer het Gooi werkt met een online eigenaren portaal waar op ingelogd kan worden en waar alle informatie betreffende de VvE door de leden kan worden ingezien en gedownload.
De vergadering besluit akkoord te gaan met de nieuwe beheerovereenkomst welke per 1 juli 2018 van kracht zal zijn. VvE Beheer het Gooi werkt de administratie kosteloos terug tot 1 januari 2018 zodat er één financieel verslag zal zijn over 2018.

Het bestuur bedankt Sally van de Hee van Easy Beheer voor de fijne samenwerking.

**8.** **Offerte opmaken meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
VvE Beheer het Gooi verzorgt ook meerjarenonderhoudsplannen. Elke VvE is verplicht om in het bezit te zijn van een MJOP of zij dienen jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde te reserveren. Dit zou neerkomen op een jaarlijkse reservering van circa € 7.000,- wat een flinke stijging van de exploitatiebijdrage met zich mee zal brengen.
VvE Beheer het Gooi kan het MJOP opstellen voor € 1.500,- excl BTW en het plan wordt elke twee jaar kosteloos geüpdatet. Aan de hand van het MJOP kan er gerichter gereserveerd worden voor het groot onderhoud. De vergadering besluit met unanieme stem akkoord te gaan met de offerte voor het opmaken van het MJOP.

**9.** **Doorlopende incassoprocedure**
De heer Hagen vertelt dat ze elke maand een controle doen op eventuele achterstanden. Bij uitblijven van betaling ontvangt de debiteur een brief met het verzoek te betalen. Na 14 dagen volgt er een nieuwe brief met de aankondiging dat het dossier uit handen wordt gegeven wanneer er niet binnen de gestelde termijn is betaald. Bij het uitblijven van betaling wordt het dossier overgedragen aan de deurwaarder. De vergadering is akkoord met deze werkwijze.

**10.** **Rondvraag**
Er is geen inbreng voor de rondvraag.

11. **Sluiting**
De leden worden bedankt voor hun komst en de vergadering wordt gesloten om 20:55 uur.

---

**Bestuursleden voor verenigingsjaar 2017**

| | |
|---|---|
| De heer M. Mouwen | Eigenaar tapijtstraat 25 |
| De heer H. van der Maal | Eigenaar en bewoner tapijtstraat 27 |

**Kascontrolecommissie**

| | |
|---|---|
| De heer R. Van Loenen | Eigenaar Tapijtstraat 33 |
| De heer M. Wabeke | Eigenaar Tapijtstraat 29 |

**Beheerder**
VvE Beheer het Gooi Evert de Bruijnstraat 62, 1411 TC Naarden
035 632 1210 info@vvebeheerhetgooi.nl

| **Actiepunten:** | **Uit te voeren door:** |
|---|---|
| De heer Reyendam benaderen over bergkasten | De heer Mouwen |
| Begroting 2019 aanpassen en meesturen met notulen | Easy Beheer |
| Eigenaren informeren over verhoging bijdrage per 01-01-2019 | VvE Beheer het Gooi |
| MJOP opstellen | VvE Beheer het Gooi |

Akkoord namens VvE Laanstraat-Langestraat

……

# Bijlage

43890_Brief notaris openbare verkoop Tapijtstraat 31.pdf

VvE beheer Het Gooi

Van Grafhorst Notarissen
t.a.v. Dhr. S. Lapien
Bemuurde Weerd OZ 19
3514 AN Utrecht

Datum : 07 februari 2019
Betreft : Gegevens inzake openbare verkoop Tapijtstraat 31 deeluitmakend van VvE Laanstraat te Hilversum.
Behandeld door : Iris van de Weem
Bereikbaar : (035) 6321210 / i.vandeweem@vvebeheerhetgooi.nl

Geachte mevrouw Bakker,

Naar aanleiding van uw verzoek tot gegevens inzake de Tapijtstraat 31 te Hilversum berichten wij u als volgt.
Conform artikel 5:122 lid 5 en 6 BW verklaren wij namens VvE Laanstraat te Hilversum dat de ten aanzien van de verschuldigde voorschotbedragen van de huidige eigenaar:

- De maandelijkse bijdrage bedraagt € 140,48 voor het appartement. De bijdrage dient maandelijks vóór of óp de eerste van de maand waar deze betrekking op heeft te worden voldaan. Debiteur heeft in februari 2018 voor het laatst betaald echter te weinig.
- De debiteur is momenteel €2.403,67 verschuldigd aan de VvE. Afhankelijk van de datum van verkoop loopt dit op met €140,48 per eerste van de maand. Dus bij verkoop in maart € 2.544,15 en bij verkoop in april €2.684,63
- In bijgevoegde jaarrekening treft u de hoogte van het reservefonds alsmede geeft deze onderbouwing uit welke kosten de servicebijdrage is opgebouwd.
- Er worden in- en uittreedkosten berekend á €151,25
- Er is geen toestemming van de VvE vereist.
- Er zijn vanuit de VvE geen geldleningen aangegaan met derden.

Wij vragen u namens de VvE het totaal verschuldigde bedrag over te maken aan NL07RABO0388216530 t.n.v. VvE Appartementengebouw Laanstraat o.v.v. Tapijtstraat 31.

Tot slot verzoeken wij u bij overdracht zorg te dragen voor de betaling van de bijgevoegde facturen voor in- en uittreedkosten op rekeningnummer NL45 RABO 0162 54 3115 t.n.v. VvE beheer Het Gooi.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
VvE beheer Het Gooi

Iris van de Weem

# Bijlage

43890_VvE Laanstraat-Langestraat FV2017.pdf

# VvE Laanstraat - Langestraat
## Balans

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|---|---|
| 1100 - Rabo rekening courant | 3.525,75 | 1.122,97 |
| 1110 - RABO spaar | 12.047,16 | 20.047,16 |
| 1300 - Nog te ontvangen ledenbijdragen | 1.071,18 | 483,60 |
| 1300 - Nog te ontvangen rente | 3,23 | |
| 1630 - Vooruitbetalingen volgend boekjaar | 208,35 | 208,35 |
| | **16.855,67** | **21.862,08** |

| | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
|---|---|---|
| 1090 - Overboekingen | | |
| 1330 - Nog te betalen | | 930,53 |
| 1500 - Reservering algemeen | 18.648,30 | 21.639,11 |
| **Negatief resultaat** | **-1.792,63** | **-707,56** |
| | **16.855,67** | **21.862,08** |

*Specificatie balans*

**Reservering algemeen**

| | |
|---|---|
| Stand per 01-01-2017 | 21.639,11 |
| Toevoeging | 5.000,00 |
| Af: Exploitatieresultaat 2016 | -707,56 |
| Af: Schilderwerkzaamheden | -6.073,25 |
| Af: Herstel balkon | -1.210,00 |
| Stand per 31-12-2017 | **18.648,30** |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# VvE Laanstraat - Langestraat
## Winst en verlies

| | 2017 | 2017 | 2016 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| 4210 - Elektra | 1.565,16 | | 1.631,13 | |
| 4260 - Schoonmaak | 900,00 | | 900,00 | |
| 4305 - Dagelijks onderhoud | 615,53 | | 762,80 | |
| 4310 - Lift | 2.880,22 | | 2.296,04 | |
| 4420 - Verenigingskosten | 49,00 | | 0,00 | |
| 4450 - Verzekeringen | 1.169,88 | | 1.023,71 | |
| 4500 - Beheervergoeding | 2.500,20 | | 2.250,00 | |
| 4700 - Toevoeging reservering | 5.000,00 | | 3.125,00 | |
| 4800 - Rente | | 3,23 | | 35,54 |
| 4891 - Bankkosten | 250,71 | | 224,26 | |
| 8000 - Exploitatiebijdrage | | 13.134,84 | | 11.469,84 |
| Resultaat | | 1.792,63 | | 707,56 |
| **Totaal: Winst & Verlies** | **14.930,70** | **14.930,70** | **12.212,94** | **12.212,94** |

*Specificatie winst en verlies*

**Dagelijks onderhoud**

| | |
|---|---|
| Werkzaamheden firma Klok | 615,53 |
| Voor nooduitgang, sleutels alg. ruimten | |
| | |
| Contract lift | 2367,20 |
| Keuring | 513,02 |
| | 2880,22 |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONDERNEMERS

# VvE Laanstraat - Langestraat
## Begroting 2019

| | Werkelijk 2017 | Begroot 2019 | 113/1079 | 115/1079 | 118/1079 | 120/1079 | 121/1079 | 125/1079 | 129/1079 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Elektra | 1.565,16 | 1.600,00 | 167,56 | 170,53 | 174,98 | 177,94 | 179,43 | 185,36 | 191,29 |
| Schoonmaak | 900,00 | 900,00 | 94,25 | 95,92 | 98,42 | 100,09 | 100,93 | 104,26 | 107,60 |
| Dagelijks onderhoud | 615,53 | 600,00 | 62,84 | 63,95 | 65,62 | 66,73 | 67,28 | 69,51 | 71,73 |
| Lift | 2.880,22 | 1.800,00 | 188,51 | 191,84 | 196,85 | 200,19 | 201,85 | 208,53 | 215,20 |
| Verenigingskosten | 49,00 | 50,00 | 5,24 | 5,33 | 5,47 | 5,56 | 5,61 | 5,79 | 5,98 |
| Verzekeringen | 1.169,88 | 1.350,00 | 141,38 | 143,88 | 147,64 | 150,14 | 151,39 | 156,39 | 161,40 |
| Beheervergoeding | 2.500,20 | 2.550,00 | 267,05 | 271,78 | 278,87 | 283,60 | 285,96 | 295,41 | 304,87 |
| Toevoeging reservering | 5.000,00 | 5.000,00 | 523,63 | 532,90 | 546,80 | 556,07 | 560,70 | 579,24 | 597,78 |
| Bankkosten | 250,71 | 250,00 | 26,18 | 26,65 | 27,34 | 27,80 | 28,04 | 28,96 | 29,89 |
| **Totaal per jaar** | 14.930,70 | 14.100,00 | 1476,65 | 1502,78 | 1541,98 | 1568,12 | 1581,19 | 1633,46 | 1685,73 |
| Nieuwe maandelijkse bijdr. | | | **123,05** | **125,23** | **128,50** | **130,68** | **131,77** | **136,12** | **140,48** |
| Huidige bijdrage | | | 114,63 | 116,66 | 119,70 | 121,73 | 122,75 | 126,81 | 130,86 |
| Appartementen | | | 25 | Z | 33<br>35 | 29<br>23 | 27 | Z | 31 |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Bijlage

43890_opgave gemeente hilversum.pdf

Geachte mevrouw Bakker,

U heeft bij ons informatie opgevraagd over o.a. bestemmingsplannen, Wet voorkeursrecht gemeenten, bodemverontreiniging, Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen, omgevings/bouwvergunningen en gemeentelijke belastingen.

In deze mail leest u op welke manier u de gevraagde informatie sneller kunt verkrijgen, meestal via onze website www.hilversum.nl. In veel gevallen kunt u de gevraagde gegevens ook rechtstreeks digitaal inzien. Hieronder leggen wij per thema uit op welke manier u de informatie kunt opvragen.

***Bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten.***
De bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluiten zijn kunt u inzien op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is de officiële wettelijke voorziening voor alle geldende ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.
Op de gemeentelijke website https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Bouwen_en_wonen/Bestemmingsplan_inzien kunt u de plannen ook raadplegen. Deze gemeentelijke website heeft geen wettelijke status, maar vormt een extra service en is een sneller toegankelijk informatiepunt voor gebruikers.

***Leefmilieuverordening***
In onze gemeente is geen Leefmilieuverordening van kracht.

***Bodemverontreiniging***
U kunt de bodeminformatie opvragen via de volgende link:
https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Bouwen_en_wonen/Bodeminformatie. Er zal een nieuw venster geopend worden waarin u op basis van adres of postcode de bij de gemeente bekende informatie kunt opvragen als PDF-bestand. De informatie wordt u automatisch per e-mail toegestuurd. Het digitaal aanvragen van informatie over de bodemkwaliteit is kosteloos.

***Milieubeheer/Melding activiteitenbesluit***
Meer informatie over het doen van een melding op grond van het activiteitenbesluit kunt u vinden op onze website zie hiervoor: https://www.hilversum.nl/Home/Ondernemer/Ondernemersloket/Vergunningen_en_meldingen

Wilt u meer weten over een specifieke melding, neem dan contact op met de gemeente via telefoonnummer 14035. U kunt ook mailen naar omgevingsvergunning@hilversum.nl.

***Wet voorkeursrecht gemeenten, publiekrechtelijke beperkingen/aanschrijving Woningwet***
De landelijke voorziening https://www.kadaster.nl/
bevat actuele kadastrale gegevens uit de openbare registers van het Kadaster over een perceel, woning, garagebox of parkeerplaats. De gemeente registreert de gemeentelijke beperkingen en het Kadaster registreert de beperkingen van Rijk, provincies en waterschappen. U kunt een 'Kadastraal bericht', met alle publiek- en privaatrechtelijke beperkingen via internet aanvragen op de hierboven genoemde website. Op het kadastraal bericht staat aangegeven wie het besluit genomen heeft.

Bij het Kadaster zijn de gemeentelijke beperkingenbesluiten (het gemeentelijke beperkingenregister) zelf niet te raadplegen. U vindt hier wel de afschriften van besluiten van andere overheden. Als u een afschrift van een gemeentelijk besluit wilt ontvangen dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed en Geo-informatie via telefoonnummer 14035.

***Illegale bouw, verleende bouwvergunningen en omgevingsvergunningen***
In de studiezaal van het Streekarchief kunt u zelf nagaan welke vergunningen per adres zijn verleend. U kunt hiervoor zonder afspraak terecht.

Bouwvergunningen 1893-2000
In het streekarchief zijn de tekeningen behorend bij bouwvergunningen afgegeven door de gemeente Hilversum van 1893 tot en met 2000 op microfiche beschikbaar. Via een eenvoudig zoeksysteem kunt u de nummers van de bouwtekeningen en het bij de vergunning behorende dossier opzoeken. De tekeningen kunnen tegen betaling worden afgedrukt en gescand.

Bouwvergunningen en omgevingsvergunningen vanaf 2001
In de studiezaal van het Streekarchief kunt u via het digitaal archief van de gemeente Hilversum vergunningen raadplegen die verleend zijn vanaf 2001. Zowel de tekeningen als de documenten behorend bij de vergunning zijn in te zien U kunt hiervan een afdruk of scan ontvangen. U dient er rekening mee te houden dat vergunningen die verleend zijn nà 1 oktober 2010 niet altijd direct te raadplegen zijn. In die gevallen kunt u een afspraak maken om deze vergunningen op een ander tijdstip in te zien.

Het is mogelijk om een overzicht te ontvangen van de verleende bouwvergunningen op het adres van uw keuze. Als u op basis van het toegezonden overzicht kunt aangeven welke tekeningen u wenst te ontvangen, kan het Streekarchief u tegen betaling de tekeningen per post of per e-mail toesturen. Voor deze administratie brengen wij € 15,00 in rekening. Een volledig overzicht van onze tarieven vindt u op de website:
http://www.gooienvechthistorisch.nl/contact/tarieven-hilversum

De studiezaal van het Streekarchief bevindt zich in het Stadskantoor aan de Oude Enghweg 23. Voor openingstijden en telefonische bereikbaarheid zie de website.

***Huisvestingswet***
In Hilversum is de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015 van toepassing. In deze verordening is geen vergunningenplicht voor het betrekken van een koopwoning en ook geen vergunning voor het onttrekken van woonruimte. Zie hiervoor: https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner zoeken op verordeningen. Let op: voor het wijzigen/gebruiken van panden naar zelfstandige of onzelfstandige woonruimten gelden wel regels. Voor meer informatie zie: https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Bouwen_en_wonen/Bestemmingsplan_inzien

***Monumenten***
Via de hierna genoemde link kunt u nagaan of een perceel een monumentenstatus heeft:
https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Bouwen_en_wonen/Monumenten_en_beschermde_stadsgezichten

***Beschermd stadsgezicht***
Er zijn drie gebieden in Hilversum door het rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht: Noordwestelijk Villagebied, een deel van Hilversum Oost en Zuid. Op onze website kunt u raadplegen om welk gebied het gaat en welke regels er gelden. Zie hiervoor:
https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Bouwen_en_wonen/Monumenten_en_beschermde_stadsgezichten

***Subsidie energiebesparende maatregelen***
Op de hierna genoemde link vindt u alle informatie en verwijzingen over subsidies bij energiebesparende maatregelen. https://www.hilversum.nl/Home/Inwoner. Zoeken op subsidie.

***Gemeentelijk belastingen***
Via emailadres belastingen@hilversum.nl kunt u de actuele situatie omtrent de gemeentelijke belastingen en de WOZ waarde opvragen.

***Tot slot***
Door het interactiever maken van de dienstverlening via internet verwachten wij uw vragen sneller te kunnen beantwoorden en de informatievoorziening aan u klantvriendelijker te maken. Wij gaan er van uit dat de bovenstaande verwijzingen hieraan zullen bijdragen.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw Marin Klos
Medewerker Klant Contact Centrum

Afdeling Publiekszaken,Gemeente Hilversum
Oude Enghweg 23, 1217JB Hilversum
Postbus 9900, 1201 GM Hilversum
Tel nr.14035
Fax 035 6292502

# Bijlage

43890_Modelreglement splitsing 1983.pdf

Modelreglement bij

# splitsing in appartementsrechten

november 1983

KNB
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

# Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1983

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 22 november 1983 voor notaris mr H.M. Sasse te Arnhem.

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

| Plaats | Deel | Nummer | Datum |
|---|---|---|---|
| Alkmaar | 4690 | 1 | 30-12-1983 |
| Amsterdam | 7478 | 1 | 30-12-1983 |
| Arnhem | 7275 | 1 | 30-12-1983 |
| Assen | 3782 | 1 | 30-12-1983 |
| Breda | 6502 | 1 | 30-12-1983 |
| Eindhoven | 7033 | 1 | 30-12-1983 |
| 's-Gravenhage | 6640 | 1 | 30-12-1983 |
| Groningen | 3577 | 1 | 30-12-1983 |
| Leeuwarden | 5376 | 1 | 30-12-1983 |
| Middelburg | 3051 | 1 | 30-12-1983 |
| Roermond | 5205 | 1 | 30-12-1983 |
| Rotterdam | 8149 | 1 | 30-12-1983 |
| Utrecht | 4758 | 1 | 30-12-1983 |
| Zwolle | 4605 | 1 | 30-12-1983 |

**Modelreglement** ... 4
**A. Definities** ... 4
Artikel 1 ... 4
**B. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn** ... 4
Artikel 2 ... 4
**C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars** ... 4
Artikel 3 ... 4
**D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen** ... 5
Artikel 4 ... 5
Artikel 5 ... 5
Artikel 6 ... 5
Artikel 7 ... 6
**E. Verzekeringen** ... 6
Artikel 8 ... 6
**F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken** ... 7
Artikel 9 ... 7
Artikel 10 ... 7
Artikel 11 ... 7
Artikel 12 ... 8
Artikel 13 ... 8
Artikel 14 ... 8
Artikel 15 ... 8
**G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten** ... 8
Artikel 16 ... 8
Artikel 17 ... 9
Artikel 18 ... 9
Artikel 19 ... 9
Artikel 20 ... 9
Artikel 21 ... 9
Artikel 22 ... 10
Artikel 23 ... 10
**H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker** ... 10
Artikel 24 ... 10
Artikel 25 ... 10
Artikel 26 ... 11
**I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten** ... 11
Artikel 27 ... 11
**J. Vervreemding van een appartementsrecht** ... 12
Artikel 28 ... 12
**K. Overtredingen** ... 12
Artikel 29 ... 12
**L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars** ... 12
I Algemene bepalingen ... 12
Artikel 30 ... 12
Artikel 31 ... 12
Artikel 32 ... 13
II Vergadering van eigenaars ... 13
Artikel 33 ... 13
Artikel 34 ... 13
Artikel 35 ... 14
Artikel 36 ... 14
Artikel 37 ... 14
Artikel 38 ... 14
Artikel 39 ... 15
Artikel 40 ... 15
III Bestuur van de vereniging ... 15
Artikel 41 ... 15
Artikel 42 ... 16
Artikel 43 ... 16
**M. Huishoudelijk Reglement** ... 16
Artikel 44 ... 16

**Annex 1** ... 17
**Bepalingen op te nemen, wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering** ... 17
Artikel 24 ... 17
Artikel 24a ... 17
Artikel 25 ... 17
Artikel 26 ... 18
Artikel 28a ... 18

# Modelreglement

## A. Definities

**Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing;
b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 875 a vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
g. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 875 m van het Burgerlijk Wetboek;
h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer administrateurs.

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

**Artikel 2**

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

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

**Artikel 3**

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 onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
c. de schulden en kosten van de vereniging;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;

e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden, alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars;
f. de assurantiepremiën verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat;
i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

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

**Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat in de akte nader zal worden aangegeven, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten (waaronder niet vallen de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid), alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen, en - zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten - een telken jare in de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
   Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eigenaars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

**Artikel 5**

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

**Artikel 6**

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij hierover van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis

van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van honderd gulden (ƒ 100,–) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

**Artikel 7**

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één persoon in onverdeeldheid toekomt, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

## E. Verzekeringen

**Artikel 8**

1. Het bestuur zal de opstal verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen 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 periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten behoeve van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid 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 het bestuur 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 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel 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 desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   “Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.

Ingeval van toepassing van artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,–) 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 vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 875 I tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

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

**Artikel 9**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend voor zover aanwezig:
   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 met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk;
   b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners.
2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aanbrengt in installaties die zich in de privé gedeelten bevinden, draagt hij van deze verandering de kosten en het risico.
3. Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisie-installaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid.

**Artikel 10**

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

**Artikel 11**

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

**Artikel 12**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor 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 13**

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

**Artikel 14**

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

**Artikel 15**

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde.

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

**Artikel 16**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven 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.
5. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid tweede zin bedoeld, is artikel 875 I tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

**Artikel 17**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ook van de deuren als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van de privé brievenbus en het schilderwerk van radiatoren.
2. Iedere eigenaar en 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 naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker 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 iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker 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 en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
   Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

**Artikel 18**

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon- en centrale verwarmingsinstallaties met bijbehorende meters en installaties gedogen.

**Artikel 19**

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

**Artikel 20**

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij het reglement of huishoudelijk reglement vast te stellen tijdstippen verboden.

**Artikel 21**

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

**Artikel 22**

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

**Artikel 23**

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

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

**Artikel 24**

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. Het bestuur 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 25**

1. Het bestuur 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 het bestuur 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 26**

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

## I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

**Artikel 27**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   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 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 kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het 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 het vijfde lid 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 het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

## J. Vervreemding van een appartementsrecht

**Artikel 28**

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de zakelijke rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de verkrijger aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan het bestuur, voor zover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

## K. Overtredingen

**Artikel 29**

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 het bestuur 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. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

## L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

### I Algemene bepalingen

**Artikel 30**

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste 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 31**

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

**Artikel 32**

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
   De bijdragen tot het reservefonds worden alsdan gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de 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 van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

**II Vergadering van eigenaars**

**Artikel 33**

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste een nader in de akte te bepalen aantal stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één 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 al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. 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 tenminste acht dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend – en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 van het Eerste Boek van het Burgerlijk Wetboek, de 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 voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

**Artikel 34**

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen, dat ieder der eigenaars kan uitbrengen, worden in de akte bepaald.

**Artikel 35**

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

**Artikel 36**

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

**Artikel 37**

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
   Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij 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.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
   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 38**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Dit kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijk gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker 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 buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. 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. 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 het bestuur te dier 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.
7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

**Artikel 39**

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 onderhoud, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

**Artikel 40**

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

**III Bestuur van de vereniging**

**Artikel 41**

1. Het bestuur berust bij één of meer administrateurs, die benoemd worden door de vergadering.
2. De administrateurs worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

**Artikel 42**
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p tweede lid en 875 q vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

**Artikel 43**
Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

## M. Huishoudelijk Reglement

**Artikel 44**
1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
   b. het gebruik van de privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

   alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
   Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Artikel 38 vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

# 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

*De artikelen 24, 25 en 26 worden vervangen door:*

**Artikel 24**

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Bovendien is vereist, dat de vergadering haar toestemming tot de ingebruikneming verleent.
3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
5. Het bestuur 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 24a**

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot het bestuur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten.
2. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief een vergadering bijeen te roepen, waarin over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
   Indien de vergadering de toelating weigert, wordt de gemotiveerde beslissing door het bestuur aan de betrokkenen medegedeeld.
3. De vergadering zal de gegadigde slechts mogen weigeren, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet kan worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 24 eerste lid.

**Artikel 25**

1. Het bestuur 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 het bestuur 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 26**

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 eerste lid bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge artikel 24 vereiste toestemming een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

*Invoegen na artikel 28:*

**Artikel 28a**

1. De verkrijger 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 24a en artikel 26 zijn van toepassing.
2. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan het bestuur, dat haar kan verlenen nadat het de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft.
   Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of de ander die deze als gebruiker wil toelaten en zijn huisgenoten) 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 het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid.
3. Indien het bestuur 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 het tweede en het derde lid is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen voor de veiling aan het bestuur 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 de privé gedeelten - in afwijking van artikel 24 tweede lid en artikel 28a eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven 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. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het vierde lid heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeen geroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 24 tweede lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Model BRS01C
Versie 22-11-1983
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam

KNB
Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43890.pdf

ref: jl/jl/2019.000130.01

**akte van vaststelling veilingvoorwaarden**

Vandaag, dertien februari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, **Willem Petrus Maria Brantjes**, notaris in Utrecht:

**bank**

Josephus Cornelis Maria Lapien, notarisklerk, geboren in Moergestel op vier maart negentienhonderd vijfenzestig, voor deze akte woonplaats kiezend op het adres van het notariskantoor: Bemuurde Weerd oostzijde 19, 3514 AN in Utrecht, hierbij handelende als gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Intrum Nederland B.V.**, statutair gevestigd te Amersfoort, kantoorhoudende op het adres: Teleportboulevard 136, 1043 EJ in Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 05025428;

Intrum Nederland B.V. handelt op haar beurt als gevolmachtigde - op grond van een volmacht met het recht van substitutie om voor de hierna genoemde hypotheekhouder te handelen – van de naamloze vennootschap: **ABN AMRO Bank N.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende op het adres: Gustav Mahlerlaan 10, 1082 PP Amsterdam, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34334259;

genoemde ABN AMRO Bank N.V. hierna te noemen: «de bank» of «de verkoper».

Deze bevoegdheid blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht. Het bestaan en de inhoud van deze volmacht is mij, notaris, voldoende bekend.

**I inleiding**

De verkoper is krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd en gerechtigd om als hypotheekhouder en als pandhouder over te gaan tot verkoop van het hierna vermelde registergoed en de hierbij behorende roerende zaken, hierna tezamen ook te noemen : «het registergoed».

De comparant verklaarde namens de bank bij deze akte te willen vaststellen de bepalingen en bedingen waaronder de executoriale verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek van het hierna omschreven registergoed zal plaatsvinden.

**datum en plaats veiling**

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op maandag achttien maart tweeduizend negentien om dertien uur en dertig minuten te Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175, 1097

BL te Amsterdam;
behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
Daartoe gaf de comparant te kennen:

**eigenaar**

Enzovoorts;
is eigenaar van het hieronder beschreven registergoed.

**registergoed**

het appartementsrecht, dat recht geeft op het exclusief gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met afzonderlijke berging in het souterrain en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend als *Tapijtstraat 31, 1211 DC in Hilversum*, kadastraal bekend als gemeente *Hilversum* sectie N complexaanduiding 7315-A appartementsindex 3;
dit appartementsrecht maakt het éénhonderdnegenentwintig / éénduizendnegenenzeventigste (129/1079) aandeel uit in de gemeenschap, die bestaat uit een perceel grond ter grootte van 249 m² (twee honderd negenenveertig vierkante meter)) met de daarop staande flatgebouw en alles wat daar verder bij hoort; voor de splitsing was dit perceel kadastraal bekend als gemeente Hilversum sectie N nummer 4409;
hierna te noemen: «het registergoed».

**wijze van verkrijging**

Het registergoed is door de eigenaar verkregen door de inschrijving in register 4. bij de *Dienst Kadaster en Openbare Registers* op twee september tweeduizend vijftien in deel 66781 nummer 82 van het afschrift van een akte van levering, op één september tweeduizend vijftien verleden voor S.V. Viveen, notaris te Hilversum. In die akte werd kwijting voor de betaling van de koopsom gegeven.

**hypotheek**

Het registergoed is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de bank ten laste van de eigenaar, oorspronkelijk groot in hoofdsom € 205.000,00 (twee honderd vijf duizend euro), blijkens een akte van geldlening met hypotheekstelling op één september tweeduizend vijftien voor genoemde notaris Viveen verleden, ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op twee september tweeduizend vijftien in deel 68324 nummer 5, tot zekerheid voor de terugbetaling door genoemde enzovoorts, hierna ook te noemen: «de schuldenaar» van de in deze akte vermelde geldlening met rente en kosten.
Op de geldlening en hypotheekstelling zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in voormelde hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden. In

gemelde akte van geldlening met hypotheekstelling is ten behoeve van de bank eveneens een recht van eerste pand gevestigd op de bij het registergoed behorende roerende zaken.

**rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

**overige hypotheken en/of beslagen**

Het registergoed is verder niet bezwaard met hypotheken en/of beslagen.

**opeisbaarheid**

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

**recht tot openbare verkoop**

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting jegens de verkoper in verzuim, en is na meerdere aanmaningen van de verkoper in verzuim gebleven. Op grond hiervan is de verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de hypotheekakte.

**aanzegging**

Deze openbare verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd:

- aan de eigenaar/schuldenaar;
- de (on)bekende huurder(s) / gebruiker(s) van het registergoed.

Deze aanzeggingen blijken uit de aan deze akte te hechten deurwaardersexploten.

**II algemene veilingvoorwaarden**

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, voor zover daarbij deze akte niet wordt afgeweken, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers op diezelfde dag in deel 69567 nummer 129, voor zover deze voorwaarden niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: «AVVE».
Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

**III bijzondere veilingvoorwaarden**

**A. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP**

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare verkoop van toepassing de

volgende bijzondere voorwaarden:

1. **wijze van veilen**
   De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet geschiedt bij opbod en de afslag bij afmijning. Tijdens de veiling kan elk bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de website worden uitgebracht. Derhalve betreft de veiling een "zaal-/internetveiling" zoals bedoeld in de AVVE 2017.
2. **inzet en afslag**
   1. Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
   2. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom;
   3. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.
3. **niet bieden voor een ander**
   In afwijking van artikel 5 AVVE is het niet mogelijk om namens een ander te bieden.
4. **voorbehoud recht van beraad**
   De verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.
5. **inzetpremie**
   De inzetpremie bedoeld in artikel 7 van de AVVE bedraagt één procent (1%) van het hoogste bod bij de inzet van het te veilen registergoed. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de bieder) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
   Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.
   Indien afwijking van artikel 7 lid 3 van de AVVE is de inzetpremie niet verschuldigd indien de verkoper niet over zal gaan tot gunnen.
6. **legitimatie en verklaring van financiële gegoedheid. Internetborg mogelijk**
   In aanvulling op artikel 14 van de AVVE geldt dat bieders, de kopers de vertegenwoordigde die hun financiële gegoedheid tijdens de veiling willen aantonen dit moeten doen door het overleggen van een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder/koper "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 7 leden 2 en 13 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
7. **waarborgsom, kosten en betaling koopsom; na gunning**

In aanvulling op artikel 12 lid 1 van de AVVE geldt dat er een waarborgsom voldaan moet worden ten bedrage van 10% (tien procent) van de Koopprijs, met ten minste een bedrag van € 15.000,00 (vijftien duizend euro). Het voorgaande geldt eveneens voor de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 van de AVVE. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

**8. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.**

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

**Aanvulling begrippen:**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl:*
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV:*
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotaris:*
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie:*
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed

is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

**Aanvulling voorwaarden**:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag

wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.

8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.

9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

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

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

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

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de

koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

**Afmijnen zonder afroepen**

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal.

Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

**9. rente**

De koper moet tegelijkertijd met de betaling van de koopsom een bedrag aan rente voldoen. Het rentebedrag wordt berekend over de koopsom op basis van de wettelijke rente over de periode die verstrijkt tussen de datum van gunning en de dag van betaling. Voor leningen met gemeentegarantie of Nationale Hypotheek Garantie dient de rente verhoogd te worden met 2 (twee) procentpunten.

**10. omzet- en overdrachtsbelasting**

Voor zover de verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

**11. lasten**

Ter informatie:

- de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 140,48 (één honderd veertig euro en achtenveertig eurocent) per maand;
- de achterstand aan de Vereniging van Eigenaars bedraagt per een februari tweeduizend negentien: € 1.645,78 (één duizend zes honderd vijfenveertig euro en achtenzeventig eurocent), welk bedrag, afhankelijk van de datum van betaling, per de eerste van elke opvolgende maand zal worden vermeerderd met een bedrag van € 140,48 (één honderd veertig euro en achtenveertig eurocent) per maand. Deze achterstand is voor rekening de koper.

De eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel in artikel 12 van deze voorwaarden bepaalde.

**12. achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten**

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten betreffende het registergoed zijn nog niet voldaan:
   - de onroerende zaak belasting: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.
   - waterschapslasten: niet bekend en ook niet voor rekening van koper.
   - de eventuele achterstallige bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars, overeenkomstig artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.

   Eventuele overige achterstallige eigenaarslasten komen niet voor rekening van de

koper.

2. Voor rekening van de koper komen de volgende kosten en lasten:
   a. Ontruimingskosten volgens opgave van de deurwaarder begroot tussen € 1.000,00 (één duizend euro) en € 2.000,00 (twee duizend euro) (afhankelijk van de achtergelaten inboedel, het aantal sloten op de woning en het verloop van de ontruiming);
   b. honorarium notaris begroot op € 3.500,00 (drie duizend vijf honderd euro) exclusief omzetbelasting;
   c. de kadasterkosten voor het inschrijven van de veilingakten € 137,50 (één honderd zevenendertig euro en vijftig eurocent);
   d. kosten kadastrale recherche begroot op € 75,00 (vijfenzeventig euro) exclusief omzetbelasting;
   e. de overdrachtsbelasting;
3. Al de overige kosten komen voor rekening van de verkoper.

**13. feitelijk gebruik en publiekrechtelijke bestemming van het registergoed**

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, thans in gebruik als woonruimte.
Voor wat betreft de bestemming en het gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Hilversum afgegeven bericht met verwijzing naar diverse websites alwaar de betreffende informatie is te vinden. Dit bericht is aan deze akte gehecht.

**14. gebruik, bewoning, huurbeding en ontruiming**

1. gebruik & bewoning
   Volgens de notaris bekende gegevens van een afschrift uit de basisregistratie personen staan er geen natuurlijke personen ingeschrevenen.
2. huurbeding
   In aanvulling op artikel 23 en 24 van de AVVE wordt het volgende bepaald:
   De verkoper is niet bekend met huur of gebruiksovereenkomsten betreffende het registergoed. Derhalve is er geen verlof gevraagd aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voor het inroepen van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk wetboek. Het registergoed moet bij de aflevering vrij van bewoners en gebruikers zijn. Als hieraan niet is voldaan voor wat betreft de schuldenaar en de zijnen, kan de koper de ontruiming bewerkstelligen op de wijze als in artikel 525 lid 3 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.
3. ontruiming
   In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:

1 De koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van het registergoed kan plaatsvinden in goed overleg met de eigenaar en/of de gebruikers van het registergoed.

2. Indien het registergoed bij de rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

   1. in geval van de onderhandse verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
   2. in geval van de veiling: de grosse van het proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende notariële verklaring van betaling.

   Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het registergoed een nadere titel voor de ontruiming van het registergoed verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

3. Indien het registergoed bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel het registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de koper, dan kan de koper de ontruiming van het registergoed bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in artikel 13.A.2.

**15. overige informatie betreffende het registergoed**

verontreiniging

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper voorts niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.

asbest

Het is mogelijk dat in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen aanwezig zijn.

ondergrondse tanks

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

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Uit de kadastrale recherche blijken geen publiekrechtelijke beperkingen..

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het registergoed, welke niet zijn ingeschreven in het Kadaster en/of gemeentelijke

beperkingenregistratie.

aanschrijvingen

Uit de kadastrale recherche blijken geen aanschrijvingen.

monument

Het registergoed is niet aangewezen als beschermd monument, zoals blijkt uit het op de site van de gemeente Utrecht gepubliceerde monumenteninformatiesysteem. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

voorkeursrecht

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie inzake Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Geen aansprakelijkheid

De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de hiervoor van de gemeente Hilversum of derden verkregen informatie.

energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt niet over een *energieprestatiecertificaat* dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het *Besluit energieprestatie gebouwen* met betrekking tot het verkochte registergoed.

vereniging van eigenaren

De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en lid 6 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de omvang van het reservefonds van de vereniging van Eigenaars, is aan deze akte gehecht.

**16. garanties verkoper**

De verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch ter zake van de materiële conformiteit van het verkochte, noch ter zake van de juridische conformiteit van het verkochte. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van de koper.

**17. onderzoeksplicht koper**

Iedere koper/bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) informatie ter zake van deze openbare verkoop, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.

Het wordt geacht van de koper dat door het uitbrengen van een bod onderzoek heeft verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de koopovereenkomst.

Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens aangaande de feitelijke staat met betrekking tot het registergoed zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment bekende gegevens. Het voorgaande laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin het registergoed voorheen verkeerde, afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie is mogelijk. Op de koper rust een onderzoeksplicht om de bekend gemaakte informatie te controleren.

18. **erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of kettingbedingen**

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

**splitsingsakte en (huishoudelijk) reglement**

Op het registergoed zijn van toepassing de bepalingen opgenomen in de akte van splitsing de dato zevenentwintig maart negentienhonderd zevenentachtig voor notaris B.P. de Haas, in die tijd notaris in Hilversum verleden, bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers in Amsterdam op zevenentwintig maart negentienhonderd zevenentachtig in deel 8653 nummer 22 en het daarop van toepassing zijnde Modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie van tweeëntwintig november negentienhonderd drieëntachtig. Koper zal van rechtswege lid zijn van de vereniging van eigenaars.

Het huishoudelijk reglement is aan deze akte gehecht en is tevens bindend voor de koper.

19. **risico-overgang**

In afwijking van de AVVE wordt bepaald dat voor de veiling van een tot bewoning bestemde onroerende zaak het risico naar de koper overgaat op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing (de eigendomsovergang).

20. **naleving bepalingen**

Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het gemelde registergoed op de eigenaar overgingen, voorzover de eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

**B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling**

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende verder nog van toepassing:

1. **Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop**

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en in aanvulling daarop alle genoemde bijzondere

veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.
Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.
Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

**2. Procedure van onderhandse verkoop**

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

**3. Ondertekening koopovereenkomst**

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

**a. Waarborgsom**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 10 van de AVVE wordt bepaald dat een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg niet als waarborgsom kan worden gebruikt.

**b. Ontbindende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de ontbindende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal

beslaglegger is ingediend.

- Deze ontbindende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 10 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.
  In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

**c. Tijdstip van betaling**

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

**d. Ontbinding tot datum beschikking**

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

**e. Uitoefening van het recht van parate executie**

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

**f. Levering**

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

**het slot van deze akte**

De identiteit van de verschenen persoon heb ik vastgesteld aan de hand van zijn identiteitsbewijs, zodat hij mij bekend is.
Ik heb de verschenen persoon de inhoud van deze akte uitgelegd, een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die de inhoud met zich meebrengt. Hij heeft verklaard dat hij een concept van deze akte heeft gelezen, de inhoud kent en daarmee instemt.
Nadat ik de akte gedeeltelijk heb voorgelezen hebben de verschenen persoon en ik de akte ondertekend. Het origineel van deze akte zal op mijn kantoor blijven. De akte is verleden in Utrecht op de datum die ik in het begin van deze akte vermeld heb om tien uur vijftien (10.15).

**UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL**

Utrecht, 13 februari 2019
Willem Petrus Maria Brantjes, notaris






# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43890_KOSTENOVERZICHT.pdf

**KOSTENOPGAVE VEILING**
**Object:**

| | | t.l.v. de Koper | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **bedrag (excl.btw)** | **21% btw** | **totaal (incl.btw)** |
| 1 | Honorarium veiling notaris | € 3.500,00 | € 735,00 | € 4.235,00 |
| 2 | Kadastraal recht (belast btw) | € 75,00 | € 15,75 | € 90,75 |
| 3 | Kadastraal recht (onbelast btw) | € 137,50 | nvt | € 137,50 |
| | Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE): | | | |
| 4 | = Achterstand VvE (lopende (t/m maart 2019) en voorgaande boekjaar) | € 1.786,26 | nvt | € 1.786,26 |
| 5 | = Mutatiekosten VvE | € 151,25 | nvt | € 151,25 |
| | **TOTAAL:** | **€ 5.650,01** | | **€ 6.400,76** |
| 29 | Inzetpremie (1% van inzetsom) | ja | | |
| 30 | Wettelijke rente vanaf gunning tot betaling koopsom (+ opslag 2% ivm NHG) | ja | | |
| 31 | Overdrachtsbelasting (2% of 6%) | 2% | | |

Kostenmodel veilingen FRV, versie maart 2014