

de Aak 47, 3742GW BAARN (46283)



Galerijwoning
een flatwoning op de 1e verdieping met berging op begane grond



Beschrijving

de woning heeft de volgende indeling: een hal, meterkast, toilet met fonteintje, woonkamer, badkamer v.v. douche, vaste wastafel en aansluiting wasmachine, slaapkamer, keuken met deur naar balkon en bergkast.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Zuid-West woensdag 6 maart 2024
Inzet	woensdag 6 maart 2024 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 6 maart 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	Sutter Kars Notarissen Newtonbaan 16 3439 NK Nieuwegein T: 030 602 07 90 F: 030 603 35 00 E: info@sknotarissen.nl
Behandelaar	de heer P. J. la Lau



Objectinfo

Woningtype	Galerijwoning
Bouwjaar	1978
Woonoppervlakte	59 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Bezichtiging op dinsdag 20 februari 2024 van 13.30 uur tot 14.00 uur en dinsdag 5 maart 2024 van 13.30 uur tot 14.00 uur. Een gegadigde kiest zelf (voor eigen rekening en risico) om het object wel of niet te bezoeken. Eventuele nadere informatie volgt via de website.
Soort eigendom	Vol eigendom



Gebruik

Onbewoond

Financieel

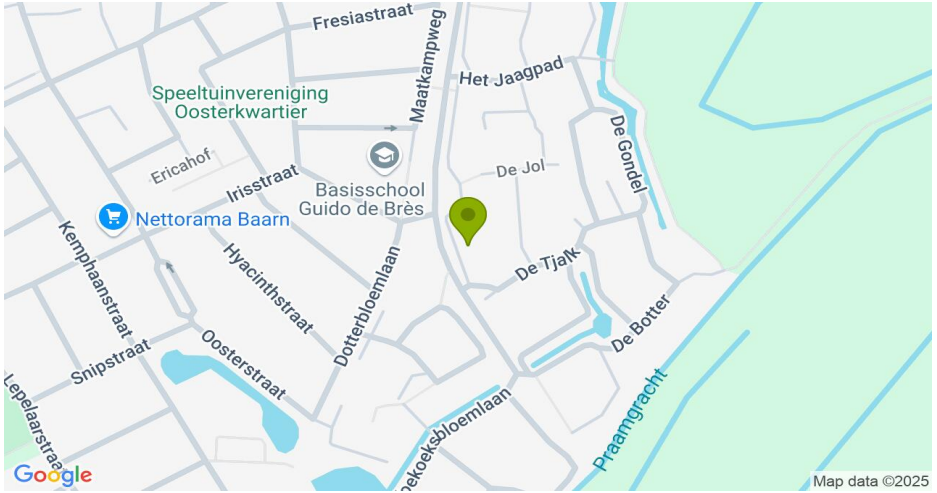
Lasten

Inzetpremie

1% t.l.v. verkoper

Indicatie kosten veiling

€ 6.547,00 (per 28-02-2024 om 15:06 uur)
mogelijk bijkomende kosten wettelijk deel achterstand
Vereniging v Eigenaars zie specificatie (per 02-02-2024 om
14:43 uur)



Bijlage

46283__bijzondere veilingvoorwaarden kopie-uittreksel.pdf

KOPIE-UITTREKSEL

124516/BVW PL/EV
Kenmerk: 1566696/Lloyds Bank

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER de Aak 47 te Baarn

Op twee februari tweeduizend vierentwintig.....
verscheen voor mij, mr. Marco Philipp Sutter, notaris te Nieuwegein:.....

Enzovoorts.....

hierna te noemen: 'de verkoper'.....

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.....

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het.....

hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254.....

Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan.....

worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze.....

voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden.....

worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of.....

'openbareverkoop.nl'.....

Deze akte heeft de volgende indeling.....

1. Algemene informatie.....

2. Informatie over het registergoed.....

3. Financieel.....

4. Openbare executoriale verkoop (veiling).....

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop).....

1. Algemene informatie.....

1.1 datum en plaats.....

De executoriale verkoop vindt plaats op.....

woensdag zes maart tweeduizend vierentwintig (06-03-2024) om of omstreeks dertien uur.....

en dertig minuten (13:30 uur) in de veilingzaal van Postillion Hotel Dordrecht, Rijkstraatweg.....

30 te 3316 EH Dordrecht (Regioveiling Zuid-West).....

voor mij, notaris, of voor een andere (toegevoegd)notaris verbonden aan het kantoor van.....

Sutter Kars Notarissen te Nieuwegein of mijn/haar waarnemer,.....

in deze akte te noemen: 'de notaris',.....

tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als.....

bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.....

De veiling is ter keuze van de notaris een Zaal-/Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in.....

artikel 2 van na te melden AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in.....

artikel 2 van na te melden AVVE. De notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een Zaal-.....

/Internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de veiling (of.....

zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in.....

casu de locatie waar de veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor.....

publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de Zaal-/Internetveiling geen doorgang kan vinden, is de notaris in afwijking van na te melden AVVE bevoegd de veiling voort te zetten als een Internetveiling (internet-only). De notaris zal van deze wijziging zo spoedig mogelijk kennisgeven via de website.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eerste verdieping en een berging op de begane grond met verdere aanbehoren, plaatselijk bekend **3742 GW Baarn, de Aak 47**, kadastraal bekend **gemeente Baarn, sectie N, complexaanduiding 463-A, appartementsindex 20**, uitmakende het één honderd negen en zeventig/zeven duizend zeven honderd één en vijftigste (179/7.751e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met grond en verdere aanbehoren, plaatselijk bekend gemeente Baarn, sectie N nummer 461, groot tweeduizend vierhonderdzesenzestig vierkante meter (2.466 m2),

in deze akte ook te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het registergoed is:

Enzovoorts

hierna zowel tezamen als afzonderlijk te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

1.4 verkrijging eigenaar

Enzovoorts

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd,

hierna te noemen: 'het hypotheekrecht',

Enzovoorts

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, en wel op:

al datgene als daartoe is bepaald in de hypotheekakte,

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarvan toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

Enzovoorts

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

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

Enzovoorts

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden in deze akte ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

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

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Van overheidswege is/zijn openbaar raadpleegbare afgegeven/gepubliceerde stuk(ken) beschikbaar. Deze stukken zijn onder meer openbaar raadpleegbaar via de website bodemloket.nl.

- bouwwerken zonder bouwvergunning

Omtrent besluiten in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend), handhavingsacties en dwangsommen dient contact te worden opgenomen met de gemeente Baarn. Overigens is verkoper daarvan niet gebleken.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de te verkrijgen/verkregen

informatie.-----

- **energielabel**-----

Op www.ep-online.nl staat een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.-----

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.-----

2.2 juridische informatie-----

- **functie**-----

Wat betreft de functie en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar (een) door of vanwege de gemeente Baarn en/of van overheidswege openbaar raadpleegbaar afgegeven/gepubliceerde stuk(ken). Deze stukken zijn onder meer openbaar raadpleegbaar via de websites ruimtelijkeplannen.nl en/of bagviewer.kadaster.nl.-----

Hierin staat: woondoeleinden.-----

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik voor woondoeleinden.-----

- **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**-----

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar het volgende.-----

- De hierna te melden splitsingsakte en het daarin gemelde reglement.-----

- Een akte (ingeschreven bij het kadaster in register 4 deel 69675 nummer 51),-----

waarin woordelijk staat vermeld:-----

" *Het Verkochte werd verkregen door verkoper voor wat betreft de grond door de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht op drieëntwintig januari*-----

negentienhonderd achtenzeventig in deel 3525 nummer 42, van het afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de betaling der kooppenningen en afstand van de rechten tot ontbinding, eventueel uit de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek voortvloeiende, op negentien januari negentienhonderd achtenzeventig verleden voor P.C.J. Beynen, destijds notaris gevestigd te Baarn; en-----

Voor wat betreft het gebouwde door stichting voor eigen rekening. "Enzovoorts"-----
De gemeenschap (het complex) waarvan het Verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op zestien december negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. J.H.J.M. Terhorst, destijds notaris te Baarn.-----

Van deze akte is een afschrift overgeschreven in de openbare registers van het kadaster te Utrecht, op zestien december negentienhonderd tweeënnegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 7360 nummer 37, bij welke akte van toepassing is verklaard het model-reglement van splitsing van eigendom, zoals vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor de destijds te Rotterdam standplaats hebbende notaris mr. J.W. Klinkenberg, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in Register hypotheken 4 op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6987 nummer 1.-----

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars, genaamd: Vereniging van eigenaars van het gebouw De Aak 33 tot en met 64 te Baarn, gevestigd te Baarn en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.-----

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32161568. "Enzovoorts"-----

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte wordt verwezen naar de hiervoor onder 'Beschikkingsbevoegdheid verkoper' vermelde akte van levering.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

- "
- A. Erfdienstbaarheden van voetpad-----
1. enzovoorts.-----
3. Bij de juridische levering zal worden gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van de percelen de Aak 32 en de Schouw 4 en 6 en ten laste van het voetpad en de binnenplaats behorende tot het flatgebouw de Aak 33 tot en met 64, gelegen tussen het perceel de Aak 32 en de woning de Aak 33, alle-----
deelnitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie N nummer 323, betreffende het voetpad en de binnenplaats gelegen tussen het perceel Aak 32 en de woning de Aak 33, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf dit pad gebruikt als voetpad, om te voet, met een fiets, kruitwagen of ander voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare straat. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.-----
Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de-----
heersende erven. Indien en voorzover het voetpad mede wordt gebruikt of-----
redelijkerwijs kan worden gebruikt door de eigenaren van het lijdende erf en de heersende erven, zijn de lasten van het onderhoud voor gezamenlijke rekening.---
4. Bij de juridische levering zal worden gevestigd de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van de woningen de Aak 33, 34, 35, 36, 37, 38 en de percelen de-----
Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, en ten laste van de percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, alle deel uitmakende van het kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie N nummer 323, betreffende het voetpad ter breedte van ongeveer-----
eenhonderdtwintig (120) centimeter gelegen aan de achterzijde van de-----
woningen de Aak 33, 34, 35, 36, 37, 38 en de percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf dit pad gebruikt als voetpad, om te voet, met een fiets, kruitwagen of en ander voertuig te komen en te gaan van en naar de openbare straat. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Het onderhoud van het voetpad is voor rekening van de eigenaren van de heersende erven. Indien en voorzover het voetpad mede-----
wordt gebruikt of redelijkerwijs kan worden gebruikt door de eigenaren van het lijdende erf en de heersende erven, zijn de lasten van het onderhoud voor-----
gezamenlijke rekening.-----
- C. Overige erfdienstbaarheden-----
- Ten behoeve en ten laste van de percelen welke deel uitmaken van een zelfde-----
kadastrale perceel zullen over en weer al zodanige erfdienstbaarheden worden gevestigd waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, door goten, afvoerbuizen, riolering of anderszins,-----
eventuele inbalking, inankering en overbouw, uitzicht, toever van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen en/of te-----
verbouwen.-----
Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzaard door-----
bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der-----
heersende erven."-----

De desbetreffende bepalingen van de hiervoor aangehaalde splitsingsakte en het daarin gemelde reglement worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte en daarmee geheel uit te maken.

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij de hiervoor aangehaalde akte van splitsing op zestien december negentienhonderdtweënnegentig; een afschrift van die akte is ingeschreven bij het kadaster te Utrecht in register 4 deel 7360 nummer 37, in deze akte ook te noemen: splitsingsakte.

Bij die akte is opgericht de hiervoor aangehaalde vereniging van eigenaars en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

In de splitsingsakte is van toepassing verklaard het hiervoor aangehaalde modelreglement van splitsing vastgesteld bij akte ingeschreven bij het kadaster te Utrecht in register 4 deel 6987 nummer 1.

Voor zover in de hiervoor bedoelde/aangehaalde bepalingen, splitsingsakte en het reglement verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

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

- **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Baarn geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de te verkrijgen/verkregen informatie.

- **zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming**

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor verhuur van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam: zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming.

- **huisvestingsvergunning**

Op basis van de huisvestingsverordening van de gemeente waarin het registergoed is gelegen, kan er sprake zijn van een vergunningsplicht voor bewoning van het registergoed. Deze vergunningsplicht is ook wel bekend onder de naam: huisvestingsvergunning.

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar (en zijn gezin).

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken dat het registergoed bewoond wordt.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

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

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executorialie verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor in dit beding 3.1 bedoeld zijn:

- de achterstallige bijdragen (alleen wettelijk deel) aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

3.2 fiscaal

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

De overdrachtsbelasting wordt geheven naar een percentage over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over het waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een Zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE. De veiling is ter keuze van de notaris een Zaal-/Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een Zaal-/Internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu de locatie waar de veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de Zaal-/Internetveiling geen doorgang kan vinden, is de notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de veiling voort te zetten als een Internetveiling (internet-only). De notaris zal van deze wijziging zo spoedig mogelijk kennisgeven via de website. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website: openbareverkoop.nl plaatsvinden.

In verband hiermee wordt in deze bijzondere veilingvoorwaarden verstaan onder:

1. **Deelnemer:** een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
2. **Handleiding:** de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op openbareverkoop.nl.
3. **Notaris:** de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. **Openbareverkoop.nl:** de algemeen toegankelijke website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een bod via internet kan worden uitgebracht.
5. **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen als is vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden.

6. **Registratienotarissen:**
- een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer vaststelt en gegevens van deelnemer registreert; een lijst van registratienotarissen is opgenomen op de website(s).
- In verband hiermee gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
 2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
 4. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
 6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
 7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd en alleen via een acte de command, zoals omschreven in de AVVE, te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de 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 van de AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
- te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - 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.

4.4 Inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 Legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

De goedgeedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door

een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgeedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:-----

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

- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.-----

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.-----

4.8 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd (recht op een aandeel in een) onroerende zaak.

Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van

de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van

het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.-----

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de

verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd

(hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de

eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van

de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet

worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van

koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1

Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als

deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de

koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de

notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en

een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing

op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.-----

5.4 verzoekschriftprocedure-----

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter

goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij

meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.-----

b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te

dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het

verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden

ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee

handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper.

Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende

voorwaarde niet van toepassing.-----

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten

aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst

niet goedkeurt.-----

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de

koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder

de waarborgsom geheel terug.-----

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

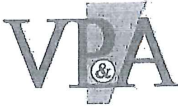
WOONPLAATSKEUZE-----
De partij(en) kiest/kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de-----
eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris,-----
bewaarder van deze akte en ter zake van de inschrijving van deze akte bij gemelde Dienst voor
het Kadaster en de Openbare Registers wordt eveneens woonplaats gekozen ten kantore van--
de bewaarder van deze akte.-----

SLOT-----
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.-----

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Ook
is gewezen op de gevolgen die voor de betrokken partij(en) uit de inhoud van deze akte-----
voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen
prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben-----
ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in
te stemmen.-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Nieuwegein op de datum in het hoofd van--
deze akte vermeld door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om-----
elf uur en vijftig minuten-----
ondertekend.-----

Volgt ondertekening



VvE De Aak 33/64, gevestigd te Baarn (98234)

Sutter Kars Notarissen
Postbus 32
3430 AA NIEUWEGEIN

Bankrekening NL52 ABNA 0424 2021 58
(ABN-AMRO)
Kamer van Koophandel 32161568

Oosterhout : 31 januari 2024
Onze referentie : 98234/FK/DBA/886
Behandeld door : DBA
Tel / e-mail : 0162-447700 / dba@vpagroep.nl

Betreft : Eigendomsoverdracht De Aak 47 te Baarn

Geachte Sutter Kars Notarissen,

Als administratief beheerder van de VvE De Aak 33/64 heeft u ons geïnformeerd dat bovengenoemd appartementenrecht binnenkort wordt getransporteerd.

Onderstaand gelieve u de benodigde gegevens aan te treffen:

Naam verkoper: : UW : GW Baarn.
Naam koper: : 42
Datum overdracht:

(Indien de transportdatum wijzigt of het transport niet doorgaat, verzoeken wij u dit zo snel mogelijk aan ons kenbaar te maken.)

Appartementenrecht(en) Appartementenrecht A-20 - De Aak 47 (Appartement)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 16 mei 2023 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 140,45 per maand.

U kunt de bijdrage voor de lopende periode naar rato verrekenen tussen verkoper en koper.
Met ingang van de nieuwe periode zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

Indien de overdracht plaatsvindt op de 1e van de maand, dan brengen wij deze maand zelf in rekening bij de nieuwe eigenaar.



De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 2.006,83. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.

Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL52 ABNA 0424 2021 58 (ABN-AMRO) t.n.v. VvE De Aak 33/64 te Baarn.

Gelieve bij de koper en verkoper de kosten voor eigendomsoverdracht ad € 143,99 incl. BTW in rekening te brengen.

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken naar bankrekening NL51RABO0186758863 ten name van VP&A Vastgoedmanagement B.V. onder vermelding van factuurnummer 2024-939, de naam van de koper en de VvE complexcode 98234.


Op 31 januari 2024 bedraagt de omvang van het reservefonds € 128.391,24. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt € 2.965,04. Zie onderstaande specificatie.

Reserve groot onderhoud algemeen (MJOP)	
App. A-20 - De Aak 47	2.953,55 (179 / 7751 deel)
Exploitatiesaldo's algemeen	
App. A-20 - De Aak 47	11,49 (179 / 7751 deel)

Wilt u de voorbladen van de transportakte (met daarin de omschrijving van koper voorzien van mailadres en telefoonnummer, verkoper en het appartementsrecht) zenden naar VP&A Vastgoedmanagement B.V. DBA@vpagroep.nl

Tevens zouden wij graag het nieuwe adres van de verkoper vernemen omdat er dikwijls nog een afrekening verwarmingskosten moet worden verzonden naar de verkoper.

Met vriendelijke groet,
VP&A Vastgoedmanagement B.V.


A.W.M. Tielen
directeur



Over:
Voor:

2 GW Baarn.

Betalingsoverzicht d.d. 31-01-2024

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2024	Beginsaldo	1.725,93	
01-01-2024	VVE-bijdrage jan-2024	140,45	
01-02-2024	VVE-bijdrage feb-2024	140,45	
Totaal nog te betalen :		2.006,83	0,00

Bijlage

46283_splitsingsakte Hyp4_7360_37.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieder:	De bewaarder van het Kadaster of de Openbare Registers.
UTRECHT	22 DEC. 1992	7360 37 141
09.00 UUR	nr. E.H. de Jonge-Wieman	met zonder

146,25
09,50
235,75

Aantekeningen:
Bij de aanbieder ter inschrijving te zijn de het volgende stukken overgelegd: *tekening*
Zie tekening in band 92 Onder nummer *P/6*

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden de zestiende december negentienhonderd twee en negentig, verscheen voor mij, Mr Jozef Henricus Johannes Maria Terhorst, notaris ter standplaats - Baarn: -----
de heer Robertus Maria de Bruin, notarieel ----- medewerker, wonende te Nieuwegein, Othelloolaan 22, geboren te Utrecht op elf januari negentien- ----- honderdzesenvijftig en gehuwd, ----- te dezen handelende als schriftelijk ----- gevolmachtigde van de te Baarn gevestigde en ----- aldaar aan de Goeman Borgesiuslaan 25 ----- kantoorhoudende vereniging: -----

Woningbouwvereniging Baarn, ----- hierna te noemen: de Vereniging, ----- en als zodanig deze Vereniging rechtsgeldig ----- vertegenwoordigende, zulks ter uitvoering van het besluit genomen door de ledenvergadering van deze Vereniging de dato elf december negentienhonderd- eenennegentig, blijkende van gemelde volmacht uit een onderhandse akte welke aan deze akte zal worden gehecht en van het bestaan waarvan mij, --- notaris, genoegzaam is gebleken. -----

- De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: --
- A. De Vereniging is eigenaar van: ----- een woonappartementencomplex, hierna ook te --- noemen: "het gebouw" met de daarbij behorende - grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend de Aak 33 tot en met 64 te Baarn, kadastraal -- bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 461, -- groot vierentwintig are en zesenzestig ----- centiare, ----- door de Vereniging in eigendom verkregen, voor wat de grond betreft, destijds deeluitmakende - van nummer 142 van gemelde sectie en gemeente - door de overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht op drieëntwintig januari negentien- --- honderdachtenzeventig in deel 3525 nummer 42 -- van het afschrift ener akte van transport, --- houdende kwijting voor de koopsom en afstand -- van het recht tot ontbinding, eventueel ----- voortvloeiende uit het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Oude Burgerlijk Wetboek op negentien januari daarvoor voor P.C.J. Beynen, destijds notaris ter standplaats Baarn verleden en voor wat de opstallen betreft door stichting voor eigen rekening. -----
 - B. De Vereniging wenst over te gaan tot splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond -

Hyp. 4

Aantekeningen:

en verder toebehoren in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en over te gaan tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, lid d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe het gebouw met de daarbij behorende grond en verder toebehoren uitgelegd in een plan als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke aan deze akte wordt gehecht en dat is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht, die blijkens aantekening op deze tekening gesteld voor het in de splitsing te betrekken perceel op elf november negentienhonderdtweennegentig de

complexaanduiding 463 A heeft vastgesteld. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze akte:

- over te gaan tot splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek;
 - over te gaan tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, lid d van het Burgerlijk Wetboek, zoals hierna verder vermeld;
 - vast te stellen dat het gebouw met de daarbij behorende grond en verder toebehoren zal omvatten de navolgende appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek:
1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de berging op de begane grond, alsmede van de voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 33 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-1;
 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de berging op de begane grond, alsmede van de voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 34 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-2;
 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de berging op de begane grond, alsmede van de voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 35 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-3;

Aantekeningen:

7360
37 14c
Lusn vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 36 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-4; -----
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voortuin, plaatselijk bekend de Aak 37 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, --- sectie N, nummer 463-A-5; -----
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 38 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-6; -----
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 39 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-7; -----
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 40 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-8; -----
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 41 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-9; -----
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de --- berging op de begane grond, alsmede van de --- voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak 42 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-10; -----
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de begane grond van het gebouw, van de ---

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- berging op de begane grond, alsmede van de ---
voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak
43 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn,
sectie N, nummer 463-A-11; -----
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de begane grond van het gebouw, van de ---
berging op de begane grond, alsmede van de ---
voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak
44 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn,
sectie N, nummer 463-A-12; -----
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de begane grond van het gebouw, van de ---
berging op de begane grond, alsmede van de ---
voor-en achtertuin, plaatselijk bekend de Aak
45 te Baarn, kadastraal bekend Gemeente Baarn,
sectie N, nummer 463-A-13; -----
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de eerste en tweede verdieping van het ---
gebouw en van de berging op de begane grond, -
plaatselijk bekend de Aak 53 te Baarn, -----
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, --
nummer 463-A-14; -----
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de eerste, tweede en derde verdieping van -
het gebouw en van de berging op de begane ---
grond, plaatselijk bekend de Aak 52 te Baarn,
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, --
nummer 463-A-15; -----
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de eerste, tweede en derde verdieping van -
het gebouw en van de berging op de begane ---
grond, plaatselijk bekend de Aak 51 te Baarn,
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, --
nummer 463-A-16; -----
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de eerste, tweede en derde verdieping van -
het gebouw en van de berging op de begane ---
grond, plaatselijk bekend de Aak 50 te Baarn,
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, --
nummer 463-A-17; -----
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het ---
uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen
op de eerste en tweede verdieping van het ---
gebouw en van de berging op de begane grond, -
plaatselijk bekend de Aak 49 te Baarn, -----
kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, --

Aantekeningen:

750
37 143
Kwaa vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- nummer 463-A-18; -----
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, plaatselijk --- bekend de Aak 48 te Baarn, kadastraal bekend - gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-19; ---
 20. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, plaatselijk --- bekend de Aak 47 te Baarn, kadastraal bekend - gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-20; ---
 21. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, plaatselijk --- bekend de Aak 46 te Baarn, kadastraal bekend - gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-21; ---
 22. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, plaatselijk --- bekend de Aak 57 te Baarn, kadastraal bekend - gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-22; ---
 23. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, plaatselijk --- bekend de Aak 58 te Baarn, kadastraal bekend - gemeente Baarn, sectie N, nummer 463-A-23 ---
 24. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het --- gebouw en van de berging op de begane grond, - plaatselijk bekend de Aak 59 te Baarn, ----- kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-24; -----
 25. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van - het gebouw en van de berging op de begane ---- grond, plaatselijk bekend de Aak 60 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-25; -----
 26. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van - het gebouw en van de berging op de begane ---- grond, plaatselijk bekend de Aak 61 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-26; -----

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

27. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het ---- gebouw en van de berging op de begane grond, - plaatselijk bekend de Aak 62 te Baarn, ----- kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-27; -----
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping van - het gebouw en van de berging op de begane ---- grond, plaatselijk bekend de Aak 56 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-28; -----
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping van - het gebouw en van de berging op de begane ---- grond, plaatselijk bekend de Aak 55 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-29; -----
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping van - het gebouw en van de berging op de begane ---- grond, plaatselijk bekend de Aak 54 te Baarn, kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-30; -----
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de tweede en derde verdieping van het gebouw en van de berging op de begane grond, ----- plaatselijk bekend de Aak 63 te Baarn, ----- kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-31; -----
32. het appartementsrecht, rechtgevende op het --- uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de tweede en derde verdieping van het ---- gebouw en van de berging op de begane grond, - plaatselijk bekend de Aak 64 te Baarn, ----- kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie N, -- nummer 463-A-32; -----

al welke appartementsrechten toebehoren aan de --- Vereniging. -----

Voorts verklaarde de comparant, handelend als ---- gemeld, voor de bovenvermelde splitsing vast te -- stellen als reglement als bedoeld in artikel ----- 5:111, lid d van het Burgerlijk Wetboek, het ----- Modelreglement bij splitsing in ----- appartementsrechten, vastgesteld bij akte, twee -- januari negentienhonderdtweennegentig voor een -- plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te

Aantekeningen:

7360
37 144
duide J
vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op tien januari negentienhonderdtweennegentig in deel 6987 nummer 1, met inachtneming van de navolgende wijzigingen en aanvullingen:

- A. De bepalingen opgenomen onder Annex 1 van bedoeld Modelreglement zijn niet van toepassing.
- B. 1. De breukdelen, bedoeld in artikel 2 lid 1, luiden:
- voor wat betreft de appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 6 tot en met 10: tweehonderdvier/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (204/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 4: tweehonderdzevenenvijftig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (257/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 5: honderdtweentachtig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (182/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 11: honderdvijfentachtig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (185/7751);
 - voor wat betreft de appartementsrechten met indices 12 en 13: honderdeenenzestig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (161/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 14: tweehonderdzesenveertig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (246/7751);
 - voor wat betreft de appartementsrechten met indices 15, 16, 17, 25, 26, 28, 29 en 30: driehonderdvijfenvijftig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (355/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 18: tweehonderdtachtig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (280/7751);
 - voor wat betreft de appartementsrechten met indices 19 tot en met 23: honderdenegeenzeventig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (179/7751);
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 24: honderdzevenenvijftig/zevenduizend zevenhonderdeenenvijftigste (156/7751);

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen

- voor wat betreft het appartementsrecht -- met index 27: tweehonderdveertig/ ----- zeventuizend zeventhonderdeenenvijftigste (240/7751); -----
- voor wat betreft de appartementsrechten - met indices 31 en 32: tweehonderdachten- vijftig/ zeventuizend zeventhonderd- eenenvijftigste (258/7751). -----
- 2. Artikel 3 sub h vervalt. Hiervoor dient ---- gelezen te worden: -----
 - h. De appartementsrechten hebben elk een --- individuele centrale verwarmingsinstalla- tie. De kosten van onderhoud en/of ----- vernieuwing; alsmede die van de ----- stookkosten zijn geheel voor rekening van de appartements-eigenaars afzonderlijk; --
- 3. de bestemming bedoeld in artikel 17, lid 4, luidt voor alle appartementsrechten woning - met berging op de begane grond; -----
- 4. artikel 30 luidt in afwijking van het ----- Modelreglement als volgt: -----
 - "1. Bij deze wordt opgericht de vereniging, als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid " onder e en met inachtneming van het ---- bepaalde in artikel 5:125, lid 3, van -- het Burgerlijk Wetboek, genaamd ----- "Vereniging van Eigenaars van het gebouw de Aak 33 tot en met 64 te Baarn", ---- gevestigd te Baarn. -----
 - "2. De vereniging heeft ten doel het ----- behartigen van de gemeenschappelijke --- belangen van de eigenaars."; -----
- 5. het maximum aantal stemmen in de vergadering uit te brengen, als bedoeld in artikel 34 -- lid 2 bedraagt zeventuizend zeventhonderdeen- envijftig verdeeld over de eigenaars over- eenkomstig de teller van de breukdelen, ---- waarvoor zij in de gemeenschap gerechtigd -- zijn; -----
- 6. voor wat betreft het bepaalde in artikel 41 lid 1 wordt voor de eerste maal tot bestuur benoemd het bestuur van de ----- Woningbouwvereniging Baarn; -----

----- **ERFDIENSTBAARHEDEN** -----

Te dezen wordt verwezen naar de erfdienstbaarheden vermeld in een Algemene Akte op achttien juni ---- negentienhonderdtweeenegentig voor mij, notaris, verleden, ingeschreven ten hypotheekkantora te -- Utrecht op tweentwintig juni daarna in register - hypotheek 4, deel 7148 nummer 3 waarin ondermeer voorkomt het navolgende woordelijk luidende: -----

"A. ----- ERFDIENSTBAARHEDEN VAN VOETPAD -----

Aantekeningen:

7350
37 145
reue vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. " enzovoorts. -----
3. " Bij de juridische levering zal worden -----
 " gevestigd de erfdiensbaarheid van voetpad -----
 " ten behoeve van de percelen de Aak 32 en de -----
 " Schouw 4 en 6 en ten laste van het voetpad -----
 " en de binnenplaats behorende tot het -----
 " flatgebouw de Aak 33 tot en met 64, gelegen -----
 " tussen het perceel de Aak 32 en de woning -----
 " de Aak 33, alle deulitmakende van het -----
 " kadastrale perceel Gemeente Baarn, sectie -----
 " N, nummer 323, betreffende het voetpad en -----
 " de binnenplaats gelegen tussen het perceel -----
 " de Aak 32 en de woning de Aak 33, -----
 " inhoudende de verplichting van de eigenaar -----
 " van het lijdend erf om te dulden dat de -----
 " eigenaar van het heersende erf dit pad -----
 " gebruikt als voetpad, om te voet, met een -----
 " fiets, kruiwagen of ander voertuig te komen -----
 " en te gaan van en naar de openbare straat. -----
 " Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met -----
 " afgezette motor worden meegevoerd. -----
 " Het onderhoud van het voetpad is voor -----
 " rekening van de eigenaren van de heersende -----
 " erven. -----
 " Indien en voor zover het voetpad mede wordt -----
 " gebruikt of redelijkerwijs kan worden -----
 " gebruikt door de eigenaren van het lijdende -----
 " erf en de heersende erven, zijn de lasten -----
 " van het onderhoud voor gezamenlijke -----
 " rekening. -----
4. " Bij de juridische levering zal worden -----
 " gevestigd de erfdiensbaarheid van voetpad -----
 " ten behoeve van de woningen de Aak 33, 34, -----
 " 35, 36, 37, 38 en de percelen de Schouw 8, -----
 " 10, 12, 14 en 16 en ten laste van de -----
 " percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en 16, -----
 " alle deulitmakende van het kadastrale -----
 " perceel gemeente Baarn, sectie N, nummer -----
 " 323, betreffende het voetpad ter breedte -----
 " van ongeveer eenhonderdtwintig (120) -----
 " centimeter gelegen aan de achterzijde van -----
 " de woningen de Aak 33, 34, 35, 36, 37, 38 -----
 " en de percelen de Schouw 8, 10, 12, 14 en -----
 " 16, -----
 " inhoudende de verplichting van de eigenaar -----
 " van het lijdend erf om te dulden dat de -----
 " eigenaar van het heersende erf dit pad -----
 " gebruikt als voetpad, om te voet, met een -----
 " fiets, kruiwagen of ander voertuig te komen -----
 " en te gaan van en naar de openbare straat. -----
 " Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met -----
 " afgezette motor worden meegevoerd. -----

Hypotheek 3/4-ervolg

141483P

Aantekeningen:

" Het onderhoud van het voetpad is voor -----
 " rekening van de eigenaren van de heersende
 " erven. -----
 " Indien en voor zover het voetpad mede wordt
 " gebruikt of redelijkerwijs kan worden -----
 " gebruikt door de eigenaren van het lijdende
 " erf en de heersende erven, zijn de lasten -
 " van het onderhoud voor gezamenlijke -----
 " rekening. -----

" C. ----- OVERIGE ERFDIENSTBAARHEDEN -----
 " Ten behoeve en ten laste van de percelen welke
 " deel uitmaken van een zelfde kadastrale -----
 " perceel zullen over en weer al zodanige -----
 " erfdiensbaarheden worden gevestigd waardoor -
 " de toestand waarin die percelen zich ten -----
 " opzichte van elkaar bevinden blijft -----
 " gehandhaafd speciaal voor wat betreft de
 " afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën,
 " door goten, afvoerbuizen, riolering of -----
 " anderszins, eventuele inbalking, inankering en
 " overbouw, uitzicht, toevoer van licht en ----
 " lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen
 " een verbod om te bouwen en/of te verbouwen. --
 " Deze erfdiensbaarheden zullen niet geacht ---
 " worden te zijn verzaard door bebouwing, ----
 " meerdere bebouwing of verandering van aard of
 " bestemming der heersende erven." -----

De hiervoor genoemde erfdiensbaarheden zullen ---
 voor de verkoop door de Woningbouwvereniging Baarn
 aan de kopers van toepassing worden verklaard. ---
 De hiervoor onder A.3. en C. gemelde -----
 erfdiensbaarheden zijn tevens gevestigd en -----
 aangenomen blijkens akte van levering op vijfen-
 twintig september negentienhonderdtweeennegentig -
 voor mij, notaris, verleden waarbij het perceel De
 Schouw 16 in eigendom is overgedragen, bij -----
 afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore te ---
 Utrecht op achtentwintig september daarna in ----
 register hypotheek 4 deel 7251 nummer 34. ----
 Voor de tenuitvoerlegging dezer verklaarde de ---
 comparant domicilie te kiezen ten kantore van de -
 bewaarder dezer minuut. -----
 De comparant is mij, notaris, bekend. -----
 WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Baarn op de
 datum als in het hoofd van deze 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. -----
 Volgens is deze akte na de beperkte voorlezing
 door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om
 twaalf uur. -----

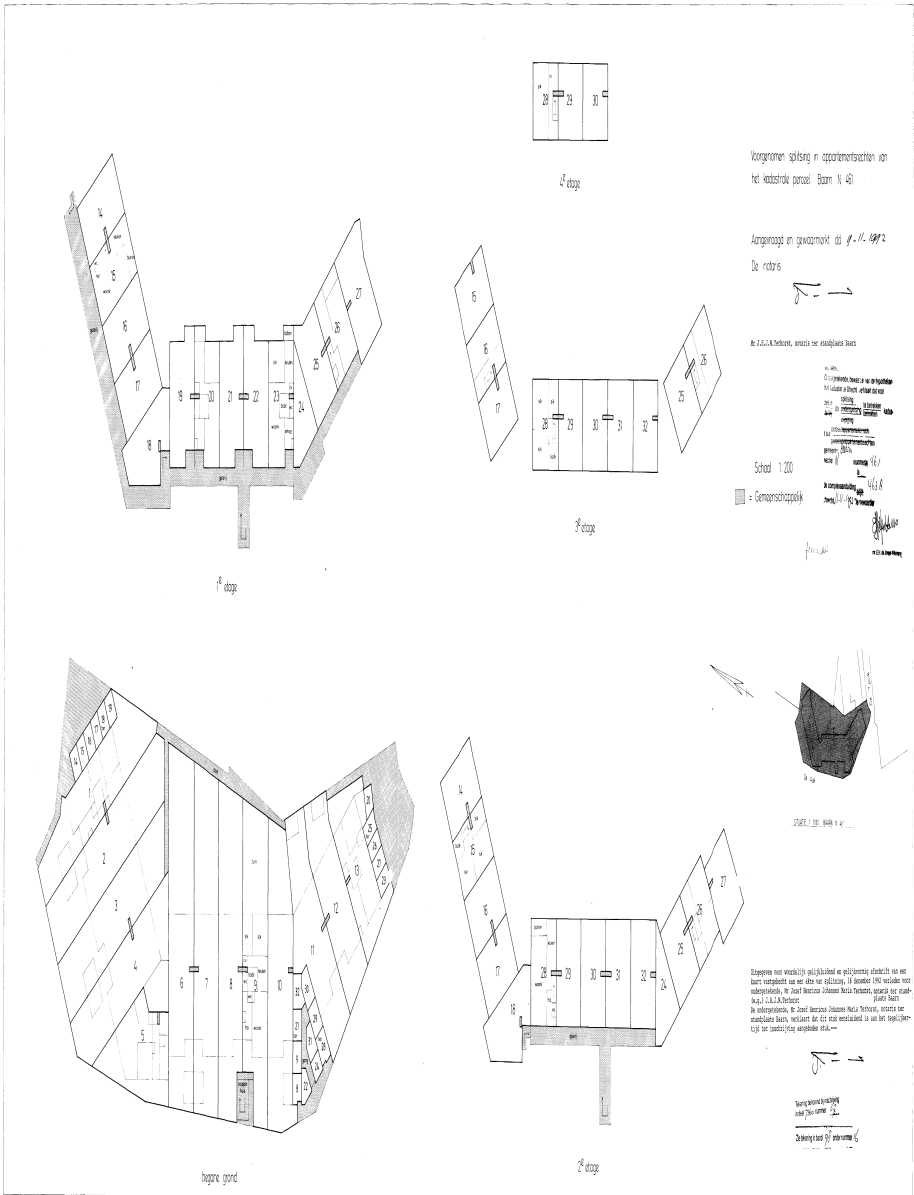
Aantekeningen:

7360	37	146
ingede vervolgblad		

R.M.de Bruin, J.H.J.M.Terhorst. --
 Voor afschrift
 (w.g.) J.H.J.M.Terhorst
 De ondergetekende, notaris-redacteur van bovenstaande
 akte verklaart dat bij de onderhavige splitsing niet
 in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van
 artikel 56a van de Woningwet. ---
 (w.g.) J.H.J.M.Terhorst
 De ondergetekende, Mr Jozef Henricus Johannes Maria
 Terhorst, notaris ter standplaats Baarn, verklaart
 dat dit stuk eensluidend is aan het tegelijkertijd
 ter inschrijving aangeboden stuk. --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:



Bijlage

46283_modelreglement 1992 splitsing in appartementsrechten nots Klinkenberg.pdf

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

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

<u>Plaats</u>	<u>Deel</u>	<u>Nummer</u>	<u>Datum</u>
Alkmaar	6479	30	08-01-1992
Amsterdam	10777	49	08-01-1992
Arnhem	11098	1	10-01-1992
Assen	4919	4	10-01-1992
Breda	8564	26	10-01-1992
Den Haag	9763	1	10-01-1992
Eindhoven	9692	1	10-01-1992
Groningen	4763	12	10-01-1992
Leeuwarden	6893	1	10-01-1992
Lelystad	166	8	10-01-1992
Middelburg	4132	1	10-01-1992
Roermond	8002	1	10-01-1992
Rotterdam	11905	1	10-01-1992
Utrecht	6987	1	10-01-1992
Zwolle	7108	1	10-01-1992

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 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

- 1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor 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.
- 4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f.. de premies 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 voor zover 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 warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
- D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
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.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

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 voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend

op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (*f* 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en 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 of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
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 name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening 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 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In

geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde 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 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f.2.500,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende 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 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding

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

Artikel 10

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

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de 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 zou worden gebracht.

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen 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.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkplagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden

en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke 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 en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere 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 19

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

Artikel 20

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

Artikel 21

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

Artikel 22

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

Artikel 23

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

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

Artikel 24

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

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 betaling 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.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
 2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
 3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.
1. 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 eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste

twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

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

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
 2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene 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 tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
 5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.
- L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars
- I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft 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 andere 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 tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd 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 daartoe 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 het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering 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 tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde 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 benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht.

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

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

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij 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, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de 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 voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit 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 twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. 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.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te 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.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

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

Artikel 40

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

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke 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 middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst – op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien 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.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

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

Artikel 43

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

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling 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 twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

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

ANNEX 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal

worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.

Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.

2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.
Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór 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 huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c 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 ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten 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.

Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.

- 20 -

2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46283_begroting kostenopgave dd 28-02-2024.pdf

BEGROTING KOSTENOPGAVE VEILING op 6 maart 2024

Object: de Aak 47 te Baarn

Verantwoording: Deze opgave is een schatting van de kosten (begroting) en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is en blijft voor rekening en risico van koper.

	t.l.v.	t.l.v. de koper		
	verkoper of eigenaar	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
Honorarium veiling notaris		€ 3.250,00	€ 682,50	€ 3.932,50
Kadastraal recht (belast btw)		€ 200,00	€ 42,00	€ 242,00
Kadastraal recht (onbelast btw)		€ 165,00		€ 165,00
Kosten diverse inzages persoonsregisters		€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
Achterstand VvE alleen als verkoopopbrengst niet toereikend is		€ 2.147,26		€ 2.147,26
TOTAAL:		€ 5.812,26		€ 6.547,26
Overige kosten:				
Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja			nee
Overdrachtsbelasting ten laste van koper				ja
Honorarium notaris behandelingskosten waarborgsom		€ 45,00	€ 9,45	€ 54,45
Honorarium notaris opmaken akte de command		€ 350,00	€ 73,50	€ 423,50
* Achterstand vereniging van eigenaars (alleen voor wettelijk deel)				ja
* Servicekosten per maand				ja
* Aandeel in reservefonds vereniging van eigenaars				
* = zie bijlage VvE opgave dd 31-01-2024				



VvE De Aak 33/64, gevestigd te Baarn (98234)

Sutter Kars Notarissen
Postbus 32
3430 AA NIEUWEGEIN

Bankrekening NL52 ABNA 0424 2021 58
(ABN-AMRO)
Kamer van Koophandel 32161568

Oosterhout : 31 januari 2024
Onze referentie : 98234/FK/DBA/886
Behandeld door : DBA
Tel / e-mail : 0162-447700 / dba@vpagroep.nl

Betreft : Eigendomsoverdracht De Aak 47 te Baarn

Geachte Sutter Kars Notarissen,

Als administratief beheerder van de VvE De Aak 33/64 heeft u ons geïnformeerd dat bovengenoemd appartementsrecht binnenkort wordt getransporteerd.

Onderstaand gelieve u de benodigde gegevens aan te treffen:

Naam verkoper:	uw	GW Baarn.
Naam koper:	42	
Datum overdracht:		

(Indien de transportdatum wijzigt of het transport niet doorgaat, verzoeken wij u dit zo snel mogelijk aan ons kenbaar te maken.)

Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-20 - De Aak 47 (Appartement)

De Vereniging van Eigenaars heeft in haar algemene ledenvergadering van 16 mei 2023 de actuele begroting goedgekeurd. Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde periodieke bijdragen vastgesteld. Voor de onderhavige appartementen is dit een bedrag van EUR 140,45 per maand.

U kunt de bijdrage voor de lopende periode naar rato verrekenen tussen verkoper en koper.
Met ingang van de nieuwe periode zal de koper belast worden met de bijdrage aan de vereniging.

Indien de overdracht plaatsvindt op de 1e van de maand, dan brengen wij deze maand zelf in rekening bij de nieuwe eigenaar.



De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van: EUR 2.006,83. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u ingesloten aan. Aan u het verzoek om dit bedrag te betrekken in uw afrekening.
Af te rekenen bedragen dient u te storten op rekening NL52 ABNA 0424 2021 58 (ABN-AMRO)
t.n.v. VvE De Aak 33/64 te Baarn.

Gelieve bij de koper en verkoper de kosten voor eigendomsoverdracht ad € 143,99 incl. BTW in rekening te brengen.

Wij verzoeken u dit bedrag over te maken naar bankrekening NL51RABO0186758863 ten name van VP&A Vastgoedmanagement B.V. onder vermelding van factuurnummer 2024-939, de naam van de koper en de VvE complexcode 98234.


Op 31 januari 2024 bedraagt de omvang van het reservefonds € 128.391,24. Het aandeel hierin voor genoemde appartementsrechten bedraagt € 2.965,04. Zie onderstaande specificatie.

Reserve groot onderhoud algemeen (MJOP)	
App. A-20 - De Aak 47	2.953,55 (179 / 7751 deel)
Exploitatiesaldo's algemeen	
App. A-20 - De Aak 47	11,49 (179 / 7751 deel)

Wilt u de voorbladen van de transportakte (**met daarin de omschrijving van koper voorzien van mailadres en telefoonnummer, verkoper en het appartementsrecht**) zenden naar VP&A Vastgoedmanagement B.V. DBA@vpagroep.nl

Tevens zouden wij graag het nieuwe adres van de verkoper vernemen omdat er dikwijls nog een afrekening verwarmingskosten moet worden verzonden naar de verkoper.

Met vriendelijke groet,
VP&A Vastgoedmanagement B.V.


A.W.M. Tielen
directeur



Over:
Voor:

.2 GW Baarn.

Betalingsoverzicht d.d. 31-01-2024

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2024	Beginsaldo	1.725,93	
01-01-2024	VvE-bijdrage jan-2024	140,45	
01-02-2024	VvE-bijdrage feb-2024	140,45	
Totaal nog te betalen :		2.006,83	0,00