

Zeven Bosjes 127, 7690GB ALMELO (43814)



Appartement
appartement met berging





Beschrijving

1. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 127 te 7609 GB Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N nummer 4891 A-23, uitmakende het dertien/vijfhonderd zevenentwintigste (13/527ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop gestichte gebouw met tuinen, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 61 tot en met 137 (oneven nummers) te Almelo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 640, groot eenentwintig are en vierenzestig centiare;

2. Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend Zeven Bosjes (ongenummerd) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 4891 A-47, uitmakende het een/vijfhonderd zevenentwintigste (1/527ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap.

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord-Oost donderdag 14 februari 2019
Inzet	donderdag 14 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 14 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Lumen Hotel & Events Zwolle Stadionplein 20 8025 CP Zwolle
Kantoor	Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen Keppelseweg 1-3 7001 CE DOETINCHEM T: 0314 37 22 22 F: 0314 37 22 27 E: info@vwdknotarissen.nl
Behandelaar	de heer mr. J.F.M. Schoot

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1982
Bezichtiging	Niet mogelijk

Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N nummer 4891 A-23, uitmakende het dertien/vijfhonderd zevenentwintigste (13/527ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop gestichte gebouw met tuinen, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 61 tot en met 137 (oneven nummers) te Almelo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 640, groot eenentwintig are en vienzestig centiare; en kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 4891 A-47, uitmakende het een/vijfhonderd zevenentwintigste (1/527ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap.

Financieel

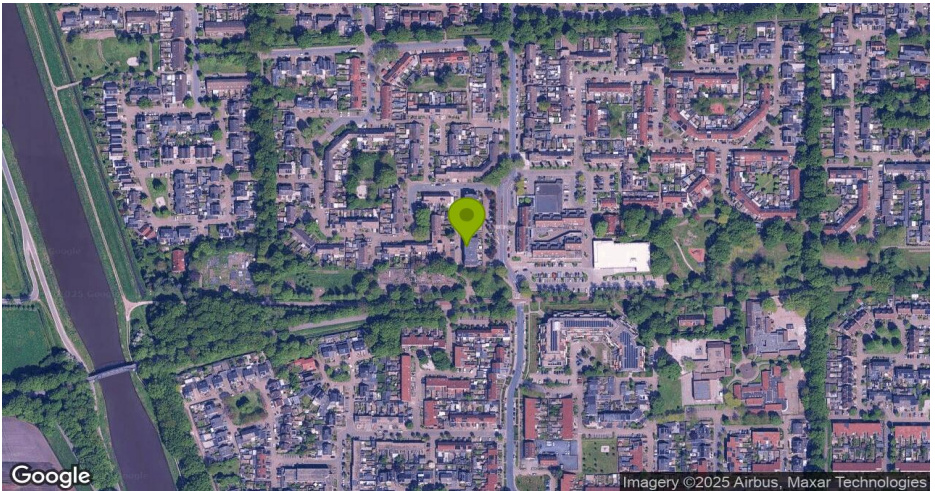
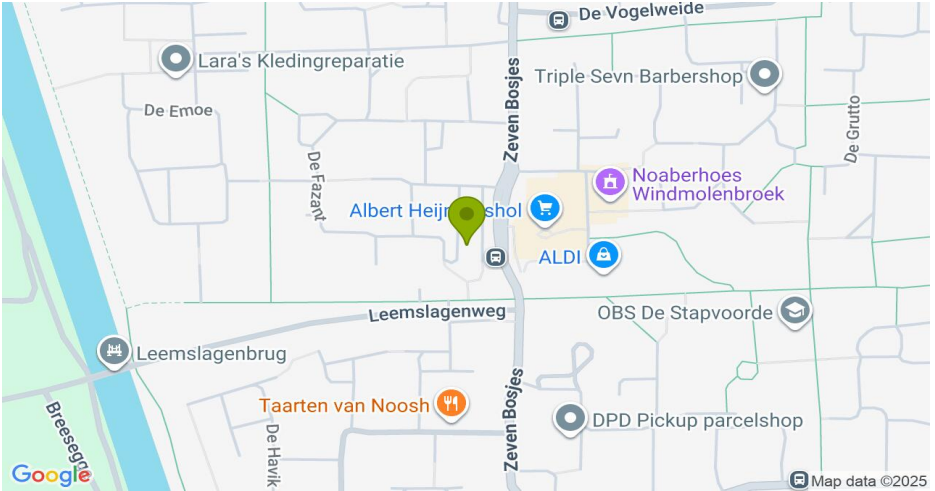
Lasten	Waterschapslasten, € 28,69 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1%, voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	zie bijlage (pdf) (per 11-01-2019 om 16:07 uur)

Bijzonderheden

Volgens de Basisregistratie Personen staan er geen personen meer ingeschreven op het adres van het Registergoed.

De maandelijkse verschuldigde bijdrage VvE bedraagt € 186,69.

De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van koper en bedragen per zeven januari tweeduizend negentien tweeduizend driehonderd zesenvijftig euro en éénenveertig eurocent (€ 2.356,41).



Kadastrale kaart

43814-kadastralekaart7690ZevenBosjes.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNL



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eenduidig uittreksel: Y, 6 december 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ambt-Almelo

N

640

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

Bijlage

43814_Informatie gemeente Almelo.pdf

Onderstaand de beantwoording van uw vragen:

- een kopie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan met eventueel een verklaring omtrent het huidige gebruik (gebruiksverordening);

Zie bijlage

- een verklaring of er wel of geen aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet zijn uitgegaan;

Geen aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet

- een verklaring of bij uw gemeente bekend is of er sprake is van bodemverontreiniging;

Mijn collega van bodem geeft u reactie

- een verklaring of uw gemeente een besluit heeft genomen (of voornemens is te nemen) krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Geen besluit of voornemen krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten

Ik ga ervanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

WABO - coördinator

Team Regelgeving en Handhaving
Sector Stad en Economie



T (0546) 54 11 11

I www.almelo.nl



Postadres

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bezoekadres

Haven Zuidzijde 30

7607 EW Almelo

Bijlage

43814_Bestemmingsplan Windmolenbroek.pdf

Bestemmingsplan Windmolenbroek-Groeneveld



Artikel 25 Wonen - Gestapeld wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. een openbare onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere bijbehorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen, uitsluitend gestapelde woningen, worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken gebouwd;
- b. de afstand aan weerszijden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
- c. voor de goothoogte en/of bouwhoogte gelden de ter plaatse aanwezige aanduidingen op de verbeelding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' gelden de volgende regels:
 1. boven de onderdoorgang mag worden gebouwd vanaf een hoogte gelijk aan de eerste verdieping van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak;
 2. voor het overige gelden de bouwregels behorende bij artikel 25.2.1.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3.30 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 75 m² per bouwvlak, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 25.2.1 onder

a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt in de overige gevallen maximaal 2 meter.

25.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:
 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
 1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
 2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
 3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m².

25.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie blijft behouden;
 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Bijlage

43814_Afschrift Modelreglement bij splitsing 1992.pdf

Aankondiging

Ter uitvoering van het voorstaande verklaarde de
comparant, handelend als gezegd, bij deze akte bedoeld
modelreglement vast te stellen en wel als volgt:

MODELREGLEMENT BIJ SPLITTING

IN APPARTEMENTRECHTEN

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 appartements-
recht, 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 be-
paalde 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 be-
doeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als be-
doeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het
Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als
bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het
Burgerlijk Wetboek;

Aankomende

7108

vervolg

- 3 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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 ontstaande 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 zaken.
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

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

Aankomsten

- 4 -

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 e;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een 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, als

Aantekeningen:

7108

1 3

Locus de 2 vervolgblad

- 5 -

mede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

1. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaar daarvoor niet afzonderlijk worden aangerekend;
2. 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 tijdsschaal 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 telkenjaars 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

Aankomelingen

- 5 -

de plaats treden van de in artikel 3 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 3 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 aangevallen 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 een twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging

Aankomstige

7108

Deel 6 vervolgblad

- 7 -

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 verstrijp 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 gezamenlijke.
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

Aanmerkingen:

- 6 -

- 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.

F. 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 ontploffingschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en vóór 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 daarbij, 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.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aanwijzingen

7108

7108 1 5
Aankomst 6 Vervolgblad

- 2 -

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadevermin-
--gen, indien deze een bedrag gelijk aan een 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 afzonder-
lijke 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 vijf-
de lid van overeenkomstige toepassing, met dien --
verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij-
ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin-
dard artikel 3:135 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 ver- --
zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings- --
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadever-
--miningen 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 verzeke-
ringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin --
van het eerste lid de volgende clause 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 krach-
tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

Hypotheken 3/4-ervolg

14 1488P

Verzekering

- 10 -

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 debet betreffende 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 eigensars, zulke blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

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

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 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 debet betreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere

Aankomsten

7108

1

6

2.100.5 vervolgblad

- 11 -

eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverschuldigd het verhaal op tegens die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is gehouden 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 daerbetreffende 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 geraante van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkingen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheidingen vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de berstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek en traliewerk voor zover het geen privé tuinscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141489

Aankomsten

- 12 -

- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcirculatie) in de privé gedeelten) en voor luchthuishouding, 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 bliksebeveiliging, 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

Aankomst

7108

3

7

Vervolgblad

- 13 -

onthouden van luideuchtigheid, het onnodig verblijft in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voerkrigen 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 aanborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, sonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijmschermen 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 stellen 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 alsdien verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

1414297

Aanmerkingen:

- 14 -

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.

Particulier

7108

7108
1 8
Hypotheek

- 15 -

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 afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk).

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-ervolg

141483P

Aantekeningen:

- 16 -

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 5:12 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de

Aankomst:

7108

1 2 3

vervolgblad

- 17 -

kantonsrecht.

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 plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-

Aankondiging:

- 18 -

schappelijke 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 openlagen 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

Aankomsttijden

7108

1 10

Vereniging Groningen

- 19 -

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 een 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.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-ervolg

141423P

Aankomsten:

7106

1

11

Van der Grinten

- 21 -

lijke 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.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het 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 men of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge-

Aankomsttijden

- 22 -

pleegd 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 gerozen 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 eerste 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

- 23 -

bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schijnt de tenuitvoorzetting 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 plichtrecht.

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, alomode vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de toezake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

Aankondiging

- 24 -

extra voorrechtbijdragen als bedoeld in artikel 28 eerste lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 28 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.

Dezelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsteden, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verrekeringspremie en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding oplosbaar 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 eigendomsvergang 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. Overtreedingen

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

Aankondigen

7108

43

Insanele Blijfsom

- 25 -

- 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 deartoe teimen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
 3. De te verbeugen 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 onder-eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

1. 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

Aankondiging

- 25 -

1. Er ten krachten besluit van de vergadering een reservefonds worden gevord, 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 een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangevozen, 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. Jaarlijkse 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

Aankomsten

7108

1 14

Deel in de vergadering

- 27 -

- boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een verdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aanvangen of het toewenden van het 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. Tensij 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 huis

Aankomst:

- 28 -

- houderlijk reglement welke een machtiging van het --
bestaat door de voorzitter van de vergadering voor-
schrijven voor niet-geschraven 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 medege-
teld - en wordt verkonden naar de werkdag of,
in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burger-
lijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigen-
aar; zij bevat de opgave van de punten der agenda
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergade-
ring.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de v55r
de schijf van de vergadering ondertekende presen-
tielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het
bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burger-
lijk 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 onder splitsing zal het stemrecht dat
aan het in de onder splitsing betrokken apparte-
mentsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze
en in de verhouding zoals bij de onder splitsing is
bepaald, met dien verstande dat de onderlinge ver-
houding tussen het stemrecht verbonden aan het
ondergesplitste appartementsrecht en de andere
appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
- De vergadering kan in geval van onder splitsing
besluiten het aantal uit te brengen stemmen te ver-
veelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aankomsten:

7108

1 15

Verrekenings

- 29 -

in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de onder splitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, bij de onder splitsing wordt tevens gerekend wie ten vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van onder splitsing, 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 ten vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gedeelde 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

Hypotheken 3/4-ervolg

141029P

Aankomsten

- 30 -

der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt hersteld 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 hersteld 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 aldan 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 schriftelijke 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 niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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 buitenverwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverwerk 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 ---

Aankomst:

- 32 -

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 ahangende 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 dierekte 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 gerekeerd 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 eigenaars die

Aankomsten:

7108

1

17

Notariële Copie

- 33 -

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 waartuit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langste 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 notariële proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk 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 beruht 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 penning-

Aankomelingen

- 34 -

- meester uit hun midden; beide functies kunnen in een 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 bestaandheden het

Bestuur

7108

4

18

Bestuursvergadering

- 35 -

nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een --
normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is,
is het bestuur zonder opdracht van de vergadering --
hier toe 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 voor-
zitter van de vergadering.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle --
inlichtingen te verstrekken betreffende de admini-
stratie 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 admi-
nistratie 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, beslist het bestuur bij vol-
strekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen in
een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 tweede lid is van overeenkomstige toepas-
sing, 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

Aankomstigen

- 35 -

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;

altes 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 wett 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 vergade-

Aanmeldingen

7108

1 19

Verklaring van de overnemer

- 37 -

ring worden uitgeschreven. Artikel 28 tweede lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij verwerving 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 25

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

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woon- gebouwen)

Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OF TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVE 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 spreekt 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 5:178 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.

Aankomende

- 38 -

pleat.

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 ingebruikgave van een privégedeelte 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 levering mede wordt gevraagd en

Aankomsten:

7108

1 20

naar: *naar de vergadering*

- 38 -

onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.

3. Het bestuur is verplicht en 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 bijgestanden die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bevooners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven nota 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.

Parkeergelegen

- 40 -

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 als 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.

Tenslnde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen 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 tenniste 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

Aankomsttijden

7108

3 21

Verenigde Staten

- 41 -

artikel 25c eerste lid - zelf in gebruik te nemen -
of aan derden in gebruik te geven zonder dat hier-
voor enige toestemming vereist is. -----

De hier bedoelde verklaring dient te worden opgeno-
men in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan
een afschrift zal worden ingeschreven in de openba-
re registers gelijktijdig met het afschrift of uit-
treksel van het proces-verbaal van toewijzing of --
van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in
artikel 3:258 tweede lid van het Burgerlijk Wet-
boek. 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 25 eerste lid, artikel 25c eer-
ste lid en het in dit artikel bepaalde in dier --
voege dat ook de andere eigenaars en hun rechts --
opvolgers 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 toe-
stemming nodig is. -----

Artikel 25c -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een --
ander in gebruik wil geven, zal die ander het ge-
bruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en even-
tuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke --
toestemming van het bestuur. -----
2. Het bepaalde in artikel 25a is van overeenkomstige
toepassing, met dien verstande dat het verzoek om
toestemming door de eigenaar en de verkoper gezam-

Aankomsten

- 42 -

menlijk 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.
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.

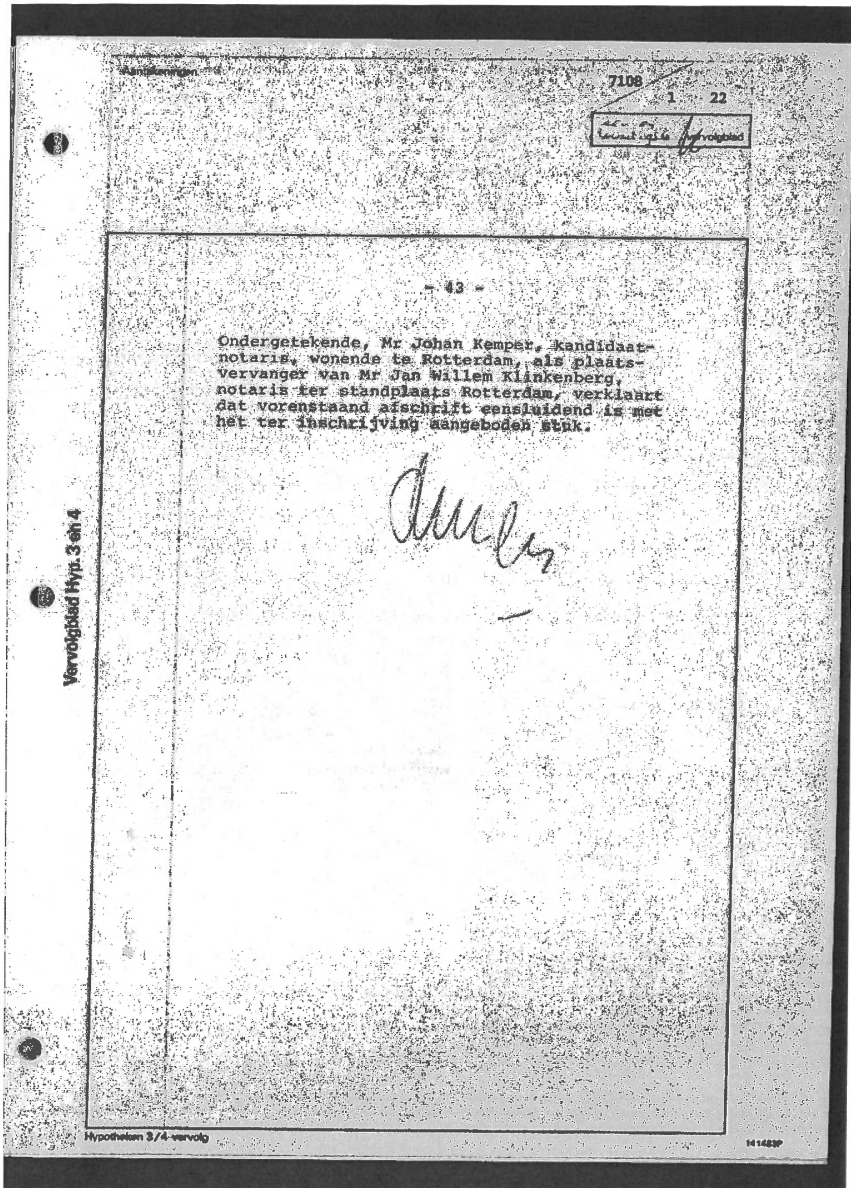
WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

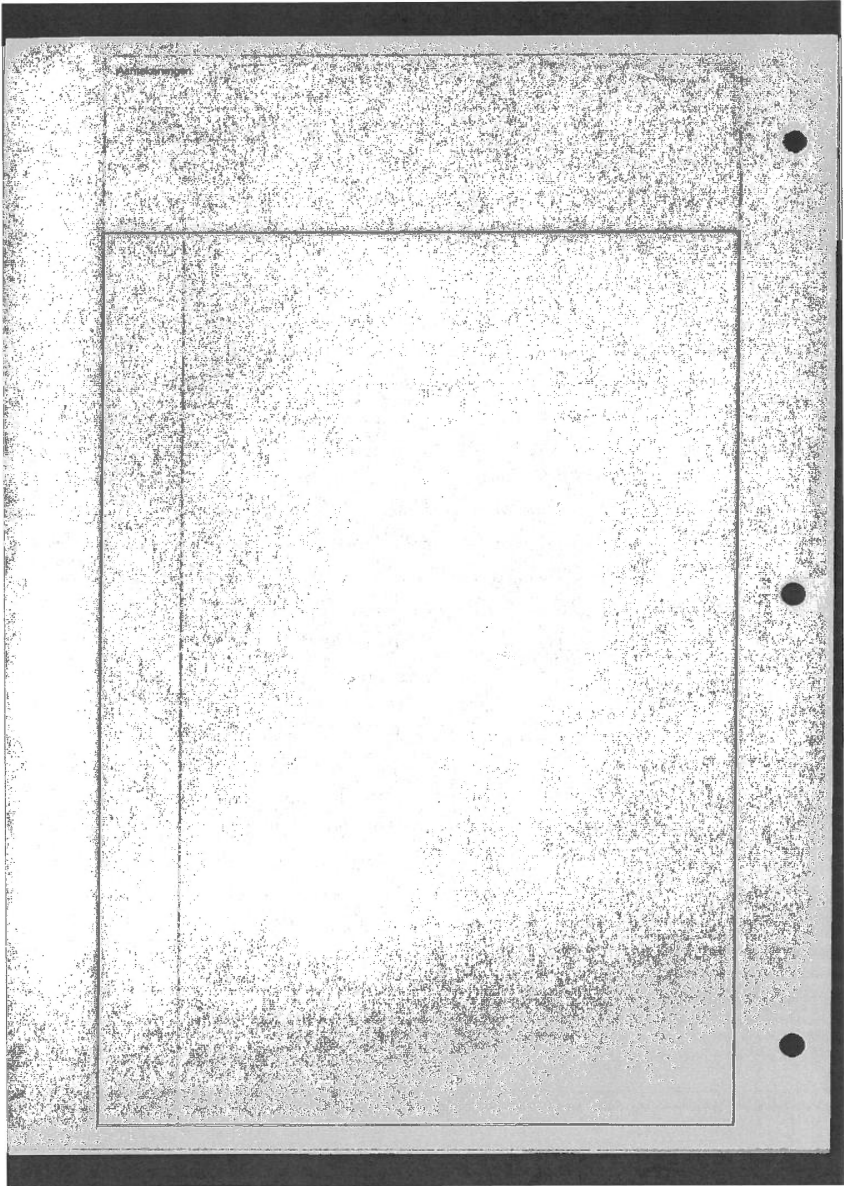
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten.

(Getekend:) F. Overhand: J. Kemper.

UITGEGEVEN DOOR AFSCHRIJF
(W.g.) J. Kemper.





Bijlage

43814_MR splitsing 1992 - versie KNB.pdf

Modelreglement bij

splitsing in appartementenrechten

januari 1992



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

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:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
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	4	I. Ontzegging van het gebruik	12
A. Definities	4	van privé gedeelten	12
Artikel 1	4	Artikel 27	12
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn	4	J. Vervreemding van een appartementsrecht	12
Artikel 2	4	Artikel 28	12
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	5	K. Overtredingen	13
Artikel 3	5	Artikel 29	13
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen	5	L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars	13
Artikel 4	5	I Algemene bepalingen	13
Artikel 5	6	Artikel 30	13
Artikel 6	6	Artikel 31	13
Artikel 7	6	Artikel 32	13
E. Verzekeringen	6	II Vergadering van eigenaars	14
Artikel 8	6	Artikel 33	14
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	8	Artikel 34	14
Artikel 9	8	Artikel 35	15
Artikel 10	8	Artikel 36	15
Artikel 11	8	Artikel 37	15
Artikel 12	8	Artikel 38	16
Artikel 13	8	Artikel 39	16
Artikel 14	9	Artikel 40	16
Artikel 15	9	III Bestuur van de vereniging	17
Artikel 16	9	Artikel 41	17
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	9	Artikel 42	17
Artikel 17	9	Artikel 43	17
Artikel 18	9	M. Huishoudelijk Reglement	18
Artikel 19	10	Artikel 44	18
Artikel 20	10	N. Slobepaling	18
Artikel 21	10	Artikel 45	18
Artikel 22	10	Annex 1	18
Artikel 23	11	Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur	18
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	11	Artikel 24	18
Artikel 24	11	Artikel 26a	19
Artikel 25	11	Artikel 26b	19
Artikel 26	11	Artikel 26c	20
		Artikel 26d	20

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 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 tot 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 onder-eigenaars 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 voorschot-bijdragen 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 ($\text{f } 10,-$) 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 gerechtigdheid 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 gerechtigdheid 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 schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 blijken uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de 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 afwerklagen 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 bliksembescherming, 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 inachtnemen 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 contact-geluiden 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 afwerk-lagen 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 onzegd.
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 onzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het 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 gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. 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. Beroop op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorft 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 andere eigenaar 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 andere eigenaars 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 andere eigenaars 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 zesde lid (lees: 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.
- De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
 - 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.
 - 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.
 - De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

- De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 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.
- 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.
- De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

- Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 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 eensluidend 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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een 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 diens zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het 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 blijk 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 prive 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 betalen (lees: 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 ontleen.
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.
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.

Model BRS01D
Versie 02-01-1992
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijlage

43814_Informatie bodem gemeente Almelo.pdf

Voor de bodeminformatie van de gemeente Almelo verwijst ik u
naar <https://almelo.omgevingsrapportage.nl/>

Met vriendelijke groet,

Medewerker bodem / Adviseur Wet natuurbescherming

Team Advies en Ontwerp

Sector Stad en Economie



T (0546) 54 11 11

Postadres

Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres

Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

I www.almelo.nl



Bijlage

43814_Notulen ledenvergadering VvE.pdf

Algemene ledenvergadering 31 mei 2018

Aanwezig:

Afwezig:.....

Opening door de voorzitter om 19:36 uur
De service kosten gaan per 01-01-2019 omhoog
We hebben genoeg aantal stemmen om te kunnen stemmen.

Goedkeuring verslag algemeen ledenvergadering 16 mei 2017.
Unaniem goedgekeurd.

Verslag kascommissie 2017. Alles is nagekeken en alle stukken zijn goedgekeurd.
De financiële jaarstukken zijn besproken en alles is duidelijk.
Er wordt unaniem decharge verleend aan de penningmeester en administrateur V.v.E.

Verkiezing kascommissie.
A worden verkozen voor de kascommissie.

Begroting 2018
Er wordt unaniem goedkeuring verleend voor de begroting.

We komen terug op de datum van de ledenvergadering 2019.

Rondvraag:
maakt een opmerking over de deurdranger op de voordeur. Dat deze niet tegengehouden mag worden. We gaan er een notitie van maken bij de voordeur.

Ook wordt er een opmerking gemaakt dat de naamkaartjes moeten worden aangepakt, dit gaan we doen voor alleen de kopers.
vragen of er een mogelijkheid bestaat of hij de kosten voor de naamplaatjes kan innen bij de huurders en dat hij dan de naam door gaat geven welke daar op moet komen voor de huurders.

Mw. Bemer vraagt naar de voorkant van de balkons. We gaan kijken of we ze kunnen schilderen, maar op dit is dat nog geen prioriteit.

maakt een opmerking over de glasbewassing. We gaan het binnen het bestuur bespreken.

vraagt wat we met het groen gaan doen om de flat.

meldt dat in de technische commissie zal treden.

De voorzitter sluit de vergadering om 21:07 uur.

Nieuwbrief:
Kitranden van binnen goed bij houden. Inventariseren bij wie iets niet goed is gedaan.
09 juni gaan we groen doen.

Bijlage

43814_Overzicht VvE de dato 7 januari 2019.pdf



Notariskantoor Van Weeghel Doppenberg Kamps

Keppelseweg 1 - 3
7001 CE DOETINCHEM

Datum : Almelo, 7 januari 2019
Onderwerp : overzicht achterstand betaling servicekosten

Achterstand servicekosten boekjaar 2017	€ 2.619,41
Achterstand voorschot stookkosten boekjaar 2017	€ 883,68
Achterstand servicekosten boekjaar 2018	€ 1.412,28
Achterstand voorschot stookkosten boekjaar 2018	€ 757,44
Achterstand boekjaar 2019 :	
Servicekosten maand januari 2019	€ 123,57
Voorschot stookkosten maand januari 2019	€ 63,12

In vertrouwen u voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Beheerder / administrateur V.V.E. Zeven Bosjes 61 – 137 te Almelo

Bijlage

43814_Informatie VvE.pdf

Geachte

In de bijlage ontvangt u een actueel overzicht in de betalingen en voorschot stookkosten van Zeven Bosjes 127 te Almelo. Het breukdeel d.d. 8 januari 2019 bedraagt 14 / 527 van € 14.000,-- = € 371,92. Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik graag van u.

Hartelijke groet,

Beheerder / administrateur VVE Zeven Bosjes 61 – 137 te Almelo

Bijlage

43814_Huishoudelijk reglement VvE.pdf

Huishoudelijk Reglement

van de

“Vereniging van Eigenaren”



Zeven Bosjes 61 – 137

**te
Almelo**

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

Inhoud

Artikel	Omschrijving	Bladzijde
-	Voorwoord	2
-	Regrippenlijst	2
1.	Algemene aspecten	3
1.1.	Bevoegdheden	3
1.1a.	Bevoegdheid vergadering van eigenaren	3
1.1b.	Bevoegdheid eigenaren en bewoners	3
1.1c.	Bevoegdheid Bestuur V.V.E en administrateur	3
1.2.	Gedragsregels	3
1.3.	Schone woonomgeving	3
1.4.	Geluidsoverlast	3
2.	Directe bepalingen betreffende het gehele appartementencomplex	4
2.1.	Bepalingen t.a.v. het gehele appartementencomplex	4
2.1a.	Verstopping in riool	4
2.1b.	Gebruik van steigers	4
2.1c.	Gebruik van de lift	4
2.1d.	Vorst / sneeuw	4
2.2.	Bepalingen t.a.v. gemeenschappelijke ruimten	5
2.3.	Bepalingen t.a.v. appartement	5
2.4.	Bepalingen t.a.v. balkons	6
2.5.	Bepalingen t.a.v. bergingen	7
2.6.	Bepalingen t.a.v. verbouwingen	7
3.	Indirecte bepalingen betreffende het appartementencomplex	8
3.1.	Afval	8
3.1a.	Huishoudelijk afval	8
3.1b.	Grofvuil	8
3.1c.	GFT afval	8
3.2.	Sleuteladressenlijst	8
3.3.	Servicekosten	8
3.4.	Verhuur van appartementen	8
3.5.	Bepalingen t.a.v. verzekeringen	8
4.	Juridische bepalingen	9
4.1.	Ingangsdatum	9
4.2.	Reglement van Splitsingsakte	9
4.3.	Aansprakelijkheid	9
4.4.	Het niet naleven van het Huishoudelijk Reglement	9
4.5.	Bezwaren	9
4.6.	Slotbepaling	9
5.	Ondertekening	10

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

Voorwoord

Uw appartement bevindt zich, samen met 38 andere appartementen, in een complex met gemeenschappelijke ruimten. Voor een optimaal woongenot en een prettige woonomgeving voor u en uw mede - bewoners en uw gasten, hebben wij een aantal regels voor het appartementencomplex geformuleerd in dit Huishoudelijk Reglement. Tevens hebben wij een aantal regels geformuleerd t.a.v. veelgevraagde verbouwingwensen.

Begrippenlijst

Administrateur	Behartigt de besluiten van het bestuur en van de Vergadering van de V.V.E. Draagt zorg voor de dagelijkse gang van zaken ten aanzien van onderhoud en beheer van het appartementen complex, zoals is vastgelegd in de Splitsingsakte.
Appartement	Het deel van het appartementencomplex dat bewoond wordt.
Appartementencomplex	Het gehele gebouw, bestaande uit de 39 appartementen, bergingen en de gemeenschappelijke ruimten.
Bewoner	Diegene, die het appartement daadwerkelijk bewoont.
Balkon	Hier wordt het balkon aan beide zijden van het gebouw bedoeld.
Eigenaar	Diegene, die eigenaar van het appartement is.
Galerij	Hier wordt de gevelzijde bedoeld, waar het appartement betreden kan worden.
Gemeenschappelijke ruimten	Betreft die ruimten, welke de bewoners en / of eigenaren gemeenschappelijk gebruiken. Hieronder wordt verstaan: de entree, voorportalen, trappenhuizen, lift, galerijen, toegang tot de bergingen en tuin.
Gemeenschappelijke fietsenberging	Ruimte in de berging welke gebruikt kan worden om tijdelijk de fiets (van o.a. gasten) te kunnen stallen.
V.V.E.	Vereniging van Eigenaren Zeven Bosjes 61 - 137

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

1. Algemene aspecten

Artikel 1: Bevoegdheden

Artikel 1.1a: **Bevoegdheid Vergadering van Eigenaren**

Voor zover het reglement daarin niet voorziet, is de Vergadering van Eigenaren bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 1.1b: **Bevoegdheid eigenaren en bewoners**

Iedere appartementsbewoner kan een andere bewoner / eigenaar of gast vragen een genoemde regel van het Huishoudelijk Reglement na te leven.

Artikel 1.1c: **Bevoegdheid bestuur V.V.E. en administrateur**

Bevoegdheid van het bestuur van de V.V.E. en van de administrateur zoals omschreven in de Splitsingsakte.

Artikel 1.2: **Gedragsregels**

- a) De eigenaren / bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten zo netjes mogelijk worden gehouden.
- b) In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken enz. mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten worden gedeponeerd.
- c) Bij vervuiling van de gemeenschappelijke ruimten (door verbouwingen, verhuizingen etc.) dient de eigenaar / bewoner er voor te zorgen dat dit wordt schoongemaakt.
- d) Personen en kinderen, die niet in het appartementencomplex thuis horen, mogen door de bewoners uit het appartementencomplex geweerd worden.
- e) Het is verboden, ook op de door de Gemeente Almelo gegeven ontheffingstijdstippen, vuurwerk af te steken vanaf de balkons, galerijen of tuinen. Men dient een eventuele bezoeker hierop te wijzen. Het afsteken van vuurwerk op de parkeerplaats is toegestaan, mits na het afsteken het vuurwerkafval wordt opgeruimd.
- f) Iedere eigenaar / bewoner dient zich te onthouden van gedragingen, zoals het doen van uitlatingen in het openbaar e.d., die het aanzien van de Vereniging, de eigenaren en bewoners of het appartementencomplex kunnen schaden.
- g) Indien gebreken aan het appartementencomplex worden geconstateerd, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld aan de Technische Commissie (voor kleine gebreken) c.q. bestuur of administrateur (voor grote gebreken). **Zie calamiteitenlijst.**
- h) Het is verboden commercieel planten te kweken in het appartementencomplex.
- i) De deuren in de gemeenschappelijke ruimten dienen na gebruik te worden gesloten.

Artikel 1.3: **Schone woonomgeving**

- a) Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten, balkons e.d. mogen geen etensresten worden toegeworpen aan vogels en andere dieren.
- b) Het is verboden afval e.d. over de balkons, galerijen of uit de ramen naar beneden te werpen.
- c) Het is verboden kleden, lopers, bezems e.d. over de balkons uit te kloppen en / of schoon te maken.
- d) De bewoner houdt zelf zijn deel van de galerij schoon (zoals de vloer en de balustrade), alsmede de buitenkant van het appartement zoals ramen, kozijnen, deuren en o.a. het spinrag rondom de lampen.

Artikel 1.4: **Geluidsoverlast**

- a) Tussen 22.00 uur en 08.00 uur is het voortbrengen van geluid (muziek, timmer- en zaagwerkzaamheden, boren/hakken/frezen in wanden en vloeren etc.) niet toegestaan.
- b) 1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privégedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer wordt verbeterd.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm 'NEN 5077 geluidswering in gebouwen.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

- De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf / deskundige) is hierbij een vereiste.
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
 3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privégedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
 4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau (i.s.m. Nederlandse Stichting Geluidshinder) te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
 5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt, dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privégedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.
 6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen, dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

2. Directe bepalingen betreffende het appartementencomplex

Artikel 2.1: Bepalingen t.a.v. het appartementencomplex

Artikel 2.1a: **Verstopping in riool**

Voor het onderhoud van het rioleringssysteem in het appartementencomplex is door de Vereniging een onderhoudscontract afgesloten met een rioolontstoppingsbedrijf. Bij problemen met de afvoer of riolering dient dit gemeld te worden bij de administrateur. **Zie calamiteitenlijst.**
In geval van verstopping van afvoerleidingen ten gevolge van onoordeelkundig gebruik, is de administrateur bevoegd de kosten van herstel in rekening te brengen bij de veroorzaker.

Artikel 2.1b: **Gebruik van steigers**

De eigenaren en bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van dak, gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 2.1c: **Gebruik van de lift**

- a) De eigenaar / bewoner is verplicht de lift met de nodige zorg te gebruiken en te doen gebruiken, en draagt zorg dat de liftdoors niet langer openstaan dan noodzakelijk is.
- b) De toelaatbare koelbelasting (zoals aangegeven in de lift) mag niet worden overschreden.
- c) Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, scooters mee te nemen in de lift.
- d) Bij brand mag de lift niet worden gebruikt.
- e) **Het is niet toegestaan in de lift te roken.**

Artikel 2.1d: **Vorst / sneeuw**

Eigenaren / bewoners zijn verplicht bij vorst, sneeuw, ijzel, etc.:

- a) Voorzorgsmaatregelen te treffen tegen bevriezing van waterleidingen, verwarmingsleidingen en radiatoren.
- b) Hun galerij goed betreedbaar te houden.
- c) De stoep voor de entree / berging en het voetpad naar de straat goed betreedbaar te houden.

Reden: Bij ongelukken door gladheid kan de V.V.E. aansprakelijk gesteld worden.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

Artikel 2.2: **Bepalingen t.a.v. gemeenschappelijke ruimten**

- a) In de gemeenschappelijke ruimten moet uw hond of kat aangelijnd zijn. Indien uw huisdier per ongeluk zijn behoefte in de gemeenschappelijke ruimten doet, dan dient dit uiteraard meteen te worden opgeruimd.
- b) Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten voor bewoners en bezoekers alcoholische dranken, rookwaren, drugs of aanverwante producten te nuttigen.
- c) De toegang tot de ruimten voor service aan de installatie, lift en het dak van het appartementencomplex is verboden. Alleen het bestuur, de Technische Commissie en door hen gemachtigden, hebben toegang.
- d) Iedere eigenaar dient de uiterste zorgvuldigheid te betrachten ten aanzien van het aan derden ter beschikking stellen van sleutels van de toegangsdeuren.
- e) Het is niet toegestaan kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enz. in de gemeenschappelijke ruimten en daarbij toegangsdeuren open te laten staan.
- f) Het is iedere eigenaar / bewoner toegestaan om tijdelijke mededelingen te plaatsen op het daarvoor bestemde prikbord in de entreehal. Anonieme mededelingen worden door het bestuur verwijderd.
- g) Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten wasgoed te drogen.
- h) Elke bewoner dient er op toe te zien dat de toegangsdeuren naar berging, hal en traptoertaal is gesloten en deze niet onnodig open staat.
- i) Het is niet toegestaan om tekening(en) of andere afbeeldingen of teksten met krijt, ander schriftmateriaal of verfmiddelen op de stoep welke eigendom van de appartementen zijn aan te brengen.
- j) Het is niet toegestaan om apparatuur voor langere tijd/continue aan te sluiten op het aldaar aangelegde gemeenschappelijke stroomnet.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur

- a) In de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens, vuilnis of andere voorwerpen te plaatsen of te doen plaatsen. Mochten niettemin rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan zullen deze in opdracht van de administrateur verwijderd worden.
- b) In de gemeenschappelijke ruimten, motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan.
- c) Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van het trappenhuis te verrichten.
- d) Wandversieringen, kasten, stickers en / of andere voorwerpen aan te brengen.
- e) Apparatuur ten algemene dienste eigenmachtig in of uit te schakelen. Eventuele storingen dienen aan de Technische Commissie of administrateur te worden gemeld.

Artikel 2.3: **Bepalingen t.a.v. het appartement**

- a) In het appartement (uitgezonderd douche-, wc- en keukenruimte) moet een kwaliteit vloer – bedekking worden toegepast, welke voldoet aan de bepalingen t.a.v. het tegengaan van geluidsoverlast (zie ook artikel 1.4 b)
- b) Het gebruik van open haard of allesbrander is niet toegestaan.
- c) Een wasmachine en / of vaatwasser, geplaatst in een woonappartement, dient te zijn voorzien van een zogenaamde aqua-stop, trillingdempers en goed waterpas afgesteld te worden.
- d) Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest. Met dien verstande dat de bedoelde dieren geen hinder of overlast bezorgen aan andere bewoners of aan het appartementencomplex, waaronder begrepen de gemeenschappelijke ruimten.
- e) Het is verboden petroleum, flessengas, benzine of soortgelijke licht ontvlambare producten te gebruiken voor verwarmings-, kook-, of verlichtingsdoeleinden of deze in voorraad te hebben.
- f) Het is verboden vet- en / of olieresten alsmede chemische stoffen en andere stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu, via het afvoersysteem in het riool te doen terechtkomen.
- g) De Vereniging is bevoegd om in haar belang contracten af te sluiten, met betrekking tot de plaatsing van reclameborden, telecom antennes en dergelijke. Een voornemen tot plaatsing dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de vergadering van Eigenaren.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

- h) Indien bij het verrichten van onderhoudswerkzaamheden de toegang tot een privégedeelte noodzakelijk is, zal de administrateur de betrokken eigenaar en/of bewoner zo tijdig mogelijk inlichten omtrent de aard en het tijdstip van de werkzaamheden, opdat men gelegenheid krijgt eventuele maatregelen te treffen die de toegankelijkheid van de betreffende privégedeelten verzekeren. Iedere bewoner is verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit aanwijsbaar voortvloeit wordt door de Vereniging vergoed.
- i) Bij bestrijding van ongedierte is het noodzakelijk dat de betrokken eigenaar / bewoner evenzeer de toegang van de betreffende privégedeelten toestaat.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur:

- j) Op een van buitenaf zichtbare plaats in de woning reclame van welke aard dan ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen.
- k) Een bedrijf te vestigen. Een beroep mag worden uitgeoefend, indien dit op geen enkele wijze storend is voor de andere bewoners.

Artikel 2.4: Bepalingen t.a.v. balkons

- a) Het aanbrengen van een vlaggenmast, mag onder de volgende voorwaarden:
 - De vlaggenmast moet aangebracht worden op het muurtje tussen de woonkamer en het balkon doch mag geen hinder veroorzaken aan de overige bewoners.
 - De vlaggenmast mag niet groter zijn dan 200 cm.
 - De vlag mag niet groter zijn dan 100 x 140 cm.
 - De wimpel mag niet groter zijn dan 160 cm.
- b) Het is niet toegestaan iets met de balkonvloeren in vaste verbinding te brengen, die schadelijk zijn voor de balkonvloeren. Eventuele schades zullen in voorkomende gevallen op de desbetreffende eigenaar worden verhaald.
- c) Het is niet toegestaan de kleur van het schildenwerk, welke door de Vereniging wordt onderhouden te veranderen.
- d) De bewoners dienen regelmatig de hemelwaterafvoeren schoon te maken om verstoppingen tegen te gaan.
- e) Het is niet toegestaan om op de balkons muziek (d.m.v. muziekinstrumenten, radio, TV, e.d.) voort te brengen.
- f) Het is verboden (druipend) wasgoed, beddengoed, e.d. te drogen te hangen aan de buitenzijde van de balkons of galerijen.
- g) Het is verboden kleden en / of stofdoeken uit te kloppen buiten de balkons. Op de galerijzijde is dit wel toegestaan.
- h) Bloembakken mogen aan de binnenzijde van het hekwerk van het balkon gehangen worden. Alleen verplaatsbare bloembakken op de galerijen mogen, mits deze aan de kant van de buitenmuur geplaatst worden en het belopen van de galerijen niet belemmeren (minimale vrije ruimte op de vloer naar boven binnenzijde balustrade 85 cm). Houd hierbij rekening met rollator, rolstoelen en brancard van de ambulance.
- i) Gourmetten, barbecuen, etc. mag op de balkons of in de tuin, mits medebewoners hiervan geen overlast ondervinden. Neem wel maatregelen ter voorkoming van brandgevaar.
- j) Het verhogen van de balkonvloer, mag alleen met demontabele delen gebeuren. Dit in verband met onderhoud aan deze vloeren. Deze verhoging mag, op grond van de huidige ARBO-wetgeving niet hoger worden dan de bestaande betonrand. Het hekwerk mag niet verhoogd worden.
- k) Opmerking: i.v.m. uw eigen veiligheid heeft de ARBO- dienst de hoogte van het hekwerk t.o.v. de vloeren vastgesteld.
- k) Het is niet toegestaan vuilnisbakken of andere voorwerpen, zoals tafels, rekjes e.d. zodanig op de galerijen te plaatsen dat de vrije doorgang voor hulpdiensten wordt belemmerd.
- l) Het is verboden om iets vast te monteren aan de balustrade/balkonhekwerk/privacyschermen door middel van schroeven, klemmen en boren etc. zowel aan de binnen- of buiten zijde van balustrade/balkonhekwerk/privacyschermen.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

Voor nieuwe bewoners en vervanging van bestaande zaken is toestemming van de administrateur verplicht voor de volgende zaken.

- a) Het aanbrengen van een antenne of schotelantenne
 - De antenne of schotelantenne mag alleen geplaatst worden aan de binnenzijde van de balkons en mag niet buiten de balustrade/balkonhekwerk uitsteken of zichtbaar zijn en mag niet vast gemonteerd worden aan de balustrade/balkonhekwerk. De schotelantenne mag niet groter zijn 80 cm in doorsnede.
- b) Het aanbrengen van zonnepanelen
 - In overleg met bestuur / administrateur
- c) Het aanbrengen van screens
 - In overleg met bestuur / administrateur
- d) Het aanbrengen van rolluiken (overeenkomstig met appartement nummer 113)
 - In overleg met bestuur / administrateur
 - Kleur rolluik: Room wit
 - Kleur van omkasting: Room wit
 - Rolluiken mogen zowel aan balkon als galerijzijde aangebracht worden.
- e) Kasten, hokken e.d. op de balkons te plaatsen.

Artikel 2.5: Bepalingen t.a.v. bergingen

- a) De bewoners dienen hun fiets, bromfiets, scooter en motorfiets in hun eigen berging te stallen.
- b) Bezoekers kunnen hun fiets, bromfiets, scooter enz. stallen in de gemeenschappelijke fietsenberging. Alle fietsen staan daar voor eigen risico.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur:

- c) In de berging motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door langdurig geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken, te repareren of op te slaan.
- d) Licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen op te slaan, welke gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en gezondheid van bewoners en voor de veiligheid van het appartementencomplex en de eigendommen die zich hierin bevinden.
- e) In de berging voedingsmiddelen of andere artikelen op te slaan, waarvan de aanwezigheid ongedierte kan aantrekken of anderszins tot hinder van de bewoners kan leiden.

Artikel 2.6: Bepalingen t.a.v. verbouwingen

- a) Ten aanzien van alle verbouwingen gelden zonder meer de gemeentelijke bouwvoorschriften.
- b) Er mogen geen verbouwingen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken aan de constructie van het gebouw, zoals het slopen van dragende muren.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de administrateur:

- c) Niet dragende muren te verwijderen.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

3. Indirecte bepalingen betreffende het appartementen -complex

Artikel 3.1: Afval

Het plaatsen van vuilnis in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Artikel 3.1a: Huishoudelijk afval

- a) De afvoer van huishoudelijk afval dient een ieder voor zich te deponeren in de daarvoor bestemde ondergrondse afvalcontainers. Grof afval dient men zelf af te voeren, desnoods collectief.

Artikel 3.1c: GFT afval (voorlopig niet van toepassing)

Artikel 3.2: Sleuteladressenlijst

In verband met noodsituaties is iedere eigenaar of bewoner verplicht de administrateur een sleuteladres binnen de gemeente Almelo te verstrekken waar zijn huissleutel beschikbaar is. Er wordt van die sleutel slechts gebruik gemaakt in noodsituaties en dan nog in het bijzijn van een bestuurslid, dan wel politie of brandweer. Indien de eigenaar of bewoner heeft nagelaten een sleuteladres aan het bestuur te verstrekken, kan hij persoonlijk aansprakelijk gesteld worden voor de schade die daaruit kan voortvloeien. Het bestuur hanteert hiervoor een calamiteitenlijst van alle eigenaren met sleuteladres en telefoon -nummers.

Artikel 3.3: Servicekosten

De maandelijkse betaling of automatische overschrijvingen servicekosten aan de V.V.E. , dienen voor de 15e van de lopende maand op de rekening van de V.V.E. te staan. In deze bijdrage zijn ondermeer de navolgende servicekosten opgenomen:

- a) Onderhoud van: lift, dak, hemelwaterafvoersysteem, buitenzijde van appartementen, trappenhuizen, buitenzijde berging, hal, balkons en galerijen.
- b) Gemeenschappelijk elektrisch verbruik van onder punt a genoemde installaties en buitenverlichting.
- c) Opstal -, glas - en WA -verzekering en bestuursaansprakelijkheid van het appartementen-complex.
- d) Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten en vervanging van de buitenlampen.
- e) Reserveringen voor groot onderhoud.
- f) Kosten van beheer.
- g) Onvoorziene uitgaven.

Artikel 3.4: Verhuur van appartementen

Indien een eigenaar een appartement wil verhuren, mag de huurder het appartementen eerst in gebruik nemen na ondertekening van een in drievoud opgemaakte gedagtekende verklaring (t.b.v. huurder, verhuurder en administrateur). Hierbij verklaart de nieuwe huurder dat hij de bepalingen in de Splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement zal naleven.

In het huurcontract moet een artikel worden opgenomen waarin wordt vermeld dat de huurovereenkomst per direct wordt ontbonden wanneer huurder / huurster overlast in het appartementencomplex veroorzaakt.

Artikel 3.5: Bepalingen t.a.v. verzekeringen

- a) De keuken, badkamer, CV ketel etc. zijn verzekerd voor calamiteiten op basis van een standaard uitvoering. Een luxere keuken, badkamer, etc. dient met een eigen opstal c.q. inboedelverzekering extra bijverzekerd te worden. Bij twijfel raadpleeg dan de administrateur.
- b) Als er inbraakschade is, welke vergoed kan worden of dient te worden door de opstalverzekering van de V.V.E., dient de administrateur in het bezit te zijn van een kopie van de aangifte. De administrateur kan dan regelen c.q. aangeven hoe de schade het beste verholpen kan worden. Met het schade- rapport kan de administrateur de claim neerleggen bij de verzekeringsmaatschappij.
- c) Aangebrachte zonwering, schotels, etc. vallen niet onder de opstalverzekering van de V.V.E. Deze dienen door de eigenaars / bewoners zelf bijverzekerd te worden. Bij vragen t.a.v. wat is verzekerd kunt u het beste contact opnemen met de administrateur.

Huishoudelijk Reglement van de "Vereniging van Eigenaren" Zeven Bosjes 61 - 137

4. Juridische bepalingen

Artikel 4.1: **Ingangsdatum**

De bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement zijn van kracht geworden met ingang van 1 december 2014 waarop het Reglement is vastgesteld door de leden in de Algemene Najaarsledenvergadering 2014.

Artikel 4.2: **Reglement van Splitsingsakte**

Behoudens het bepaalde in het Reglement van Splitsing van Eigendom en het bepaalde in de akte van Splitsing in appartementen d.d. 29 november 2001 betreffende het appartementencomplex Zeven Bosjes 61 - 137 te Almelo, wordt het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten geregeerd door de regels van het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 4.3: **Aansprakelijkheid**

- a) De eigenaar of bewoner is aansprakelijk voor alle schade die door hem of zijn huisgenoten aan het appartementencomplex wordt toegebracht. De eigenaar of bewoner is ook aansprakelijk voor alle schade toegebracht door personen of dieren, die door eigenaar of bewoners tot het appartementencomplex zijn toegelaten of er op diens uitnodiging verblijven.
- b) Indien men in of aan zijn appartement werkzaamheden laat verrichten, blijft de opdrachtgever volledig verantwoordelijk, onverminderd de aansprakelijkheid van de uitvoerder.

Artikel 4.4: **Het niet naleven van het Huishoudelijk Reglement**

Bij het niet naleven van het Huishoudelijk Reglement, zal de eigenaar / bewoner:

- a) Eerst door een mondeling verzoek gevraagd worden om zodanige voorzieningen te treffen dat geen last of hinder meer wordt veroorzaakt.
- b) 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.
- c) 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 (artikel 29 sub 2 uit de Splitsingsakte)
- d) De hoogte van de boete is door de leden in de Algemene Najaarsledenvergadering 2014 bepaald op € 250,00 per overtreding.
- e) De te verbuuren boetes komen ten bate van de exploitatierekening.
- f) Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid uit de Splitsingsakte van toepassing.

Artikel 4.5: **Bezwaren**

- a) Wensen, vragen, klachten, bezwaren e.d. betreffende gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke zaken dienen schriftelijk bij de administrateur te worden ingediend.
- b) Bezwaren dienen schriftelijk, bij voorkeur mede ondertekend door twee andere eigenaren, bij het bestuur te worden ingediend.
- c) Anonieme bezwaren worden niet in behandeling genomen.

Artikel 4.6: **Slotbepaling**

Voor alle gevallen, waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het bestuur.

Huishoudelijk Reglement
van de "Vereniging van Eigenaren"
Zeven Bosjes 61 - 137

5. Ondertekening voor ontvangst exemplaar Huishoudelijk Reglement

Eigenaar / Huurder		Namens de VVE	
Datum	: _____	Datum	: _____
Handtekening	: _____	Handtekening	: _____
Naam	: _____	Naam	: _____
Huisnummer	: _____	Functie	: _____

Bijlage

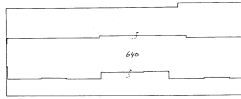
43814_splitsingstekening.pdf

VOORBEREIDING SPITSLING IN
APPARTEMENTENRECHTEN V.H. NED. PERCEEL
BEGREUTS AMST. ALMELO
SECTIE A1 NA 640
D.D. 16/11/2001
DE AANTAK,

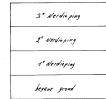
Klein Himmelske Notarissen
M. L. van C. Klein
notaris
Postbus 7516
1070 AL AMSTERDAM

Volgens akte
d.d. 16/11/2001

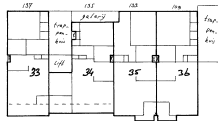
De Al. H. H.
notaris
DE W. LOUWEN



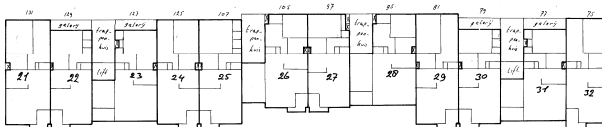
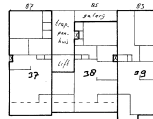
DE W. LOUWEN
SITUATIE
1:500



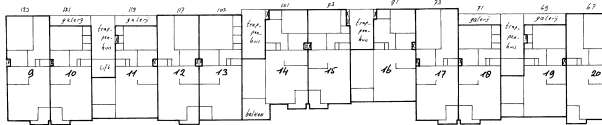
DE W. LOUWEN
SITUATIE
1:500



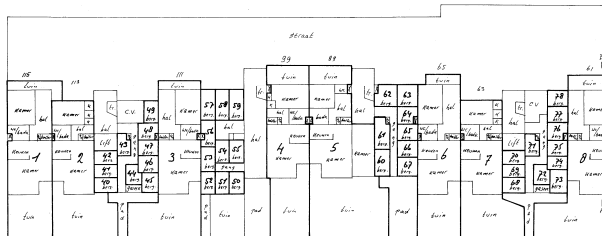
2^e VERDIEPING
1:200



4^e VERDIEPING
1:200



5^e VERDIEPING
1:200



6^e VERDIEPING
1:200

Uitgegeven VOOR AFSCHRIJF
[getuend] L.C. Klein, not.
De ondergetekende, not. Leanne Christina Klein,
indien in aanwezigheid en mondeling; verklaart
dat deze tekening overeenstemt met het tekening
tijd ter beschrijving aangeleverd stuk.

notaris

TEKENING VOOR AFSCHRIJF VAN HOUTEN
IN DIT L.B.N. nr. 236

DE TEKENINGEN VAN DE

Bijlage

43814_HYP4 dl 11816 nr 34 reeks ZWOLLE geanonimiseerd.pdf

p259;
1x115
0x10.
025

Hyp. 4

Kantoor: ZWOLLE	Tijdstip van aanbidding: 30-NOV-2001 12:30	De bewaarder van het kadaster (en de openbare registers, mr. W. Louwman	11816 34 119 met 6 vervolgblad(en)
--------------------	---	---	--

met tekening nummer 9268

Aantekeningen:
D: 00120239 S: 7112727132

Kadaster

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN CE/LCK/8497/2
Zeven Bosjes 61 tot en met 137 te Almelo

Heden negenentwintig november -----
tweeduizend één, verscheen voor mij, -----
mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam: -----
mevrouw mr. Tanya Elvira Daisy Hicks, kantooradres Prinses Irenestraat 43,
1077 WV Amsterdam, geboren te Amsterdam op zesentwintig november
negentienhonderd tweeënzeventig, -----
handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aan-
sprakelijkheid AMVEST Woningen-Nova B.V., met zetel te Zeist, kantoor houdende
De Entree 43, 1101 BH Amsterdam Zuidoost, Postbus 12446, 1100 AK Amsterdam
Zuidoost, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33293966. -----
Van voormelde volmacht blijkt uit aangehecht stuk. -----
De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat voormelde vennootschap
als eigenaar gerechtigd is tot: -----
het flatgebouw van negenendertig woningen met ondergrond en tuinen,
plaatselijk bekend Zeven Bosjes 61 tot en met 137 (oneven nummers) te
Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N nummer 640,
groot éénentwintig are vierenzestig centiare, -----
hierna te noemen: de gemeenschap, -----
door voormelde vennootschap verkregen door de inschrijving ten kantore van de
Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op vier oktober twee-
duizend één in deel 11747 nummer 17 van het afschrift van een akte van levering
op drie oktober tweeduizend één voor een plaatsvervanger van mij, notaris,
verleden, houdende kwijting voor de koopsom, -----
Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, te kennen: -----
a. dat voormelde vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van gemeld
flatgebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren in
appartementenrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk

Hypotheken 4

10-204

Aantekeningen

Wetboek; -----

- b. dat in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten voormeld complex en de grond zijn uitgelegd in een tekening bestaande uit één bladzijde, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato éénentwintig november tweeduizend één is verklaard dat van het in de splitsing betrokken flatgebouw met toebehoren de complexaanduiding is 4891 A; -----
- c. dat een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; -----
- d. dat op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een arabisch cijfer; -----
- e. dat gemeld flatgebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren aldus achtenzeventig appartementsrechten zullen omvatten, te weten:-----
 1. acht woningen met tuinen op de begane grond, plaatselijk bekend Zeven Bosjes nummers 61 tot en met 65, 89, 99 en 111 tot en met 115 (alle oneven nummers) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo sectie N nummer 4891 A 1 (nummer 115), A 2 (nummer 113), A 3 (nummer 111), A 4 (nummer 99), A 5 (nummer 89), A 6 (nummer 65), A 7 (nummer 63) en A 8 (nummer 61); -----
 2. twaalf woningen met balkon op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes nummers 67 tot en met 73, 91, 93, 101, 103 en 117 tot en met 123 (alle oneven nummers) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo sectie N nummer 4891 A 9 (nummer 123), A 10 (nummer 121), A 11 (nummer 119), A 12 (nummer 117), A 13 (nummer 103), A 14 (nummer 101),

Aantekeningen:

11816	34	120
te vervolgblad		

Kadaster

A 15 (nummer 93), A 16 (nummer 91), A 17 (nummer 73), A 18 (nummer 71), A 19 (nummer 69) en A 20 (nummer 67); -----

3. twaalf woningen met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes nummers 75 tot en met 81, 95, 97, 105, 107, 125 tot en met 131 (alle oneven nummers) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo sectie N nummer 4891 A 21 (nummer 131), A 22 (nummer 129), A 23 (nummer 127), A 24 (nummer 125), A 25 (nummer 107), A 26 (nummer 105), A 27 (nummer 97), A 28 (nummer 95), A 29 (nummer 81), A 30 (nummer 79), A 31 (nummer 77) en A 32 (nummer 75); -----

4. zeven woningen met balkon op de derde verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes nummers 83 tot en met 87, 109, 133 tot en met 137 (alle oneven nummers) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo sectie N nummer 4891 A 33 (nummer 137), A 34 (nummer 135), A 35 (nummer 133), A 36 (nummer 109), A 37 (nummer 87), A 38 (nummer 85) en A 39 (nummer 83); -----

5. negenendertig bergingen op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo sectie N nummer 4891 A 40 tot en met A 78; -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

- a. de splitsing in achtenzeventig appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, terwijl de juridische splitsing zal geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde; -----
- b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 7108 nummer 1. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. -----

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. -----

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

Artikel 2 lid 1 luidt:-----

De eigenaars zijn voor de navolgende breukdelen in de gemeenschap gerechtigd:-----

- a. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 40 tot en met 78: ieder voor één/vijfhonderd zevenentwintigste (1/527ste) gedeelte; ---
- b. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 2, 4, 7, 10, 15, 18, 22, 27 en 30: ieder voor elf/vijfhonderd zevenentwintigste (11/527ste) gedeelte;-----
- c. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 19, 31 en 38: ieder voor twaalf/vijfhonderd zevenentwintigste (12/527ste) gedeelte; ---
- d. de eigenaars van elk van de appartementsrechten met de indices 1, 3, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 32, 33 tot en met 37 en 39: ieder voor dertien/vijfhonderd zevenentwintigste (13/527ste) gedeelte;-----
- e. de eigenaar van het appartementsrecht met de index 5: voor vijftien/vijfhonderd zevenentwintigste (15/527ste) gedeelte.-----

Artikel 2 lid 3 luidt:-----

De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten welke voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, met dien verstande dat: -----

- a. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de trappenhui-

Aantekeningen:

11816	34	121
2e vervolgblad		

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- zen, de galerijen met de galerijhekken, de verbindingsdeuren tussen de galerijen en het trappenhuis en de verlichtingsinstallatie van de trappenhuisen en van de galerijen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 39. -----
- In verband met het in dit lid a bepaalde wordt de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 39 moeten bijdragen in de in dit lid a bedoelde kosten zodanig gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt: driehonderd achtentachtig (388). --
- b. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de op de begane grond gelegen hallen, de verlichtingsinstallatie van die hallen, de brievenbussen en de bel-, huistelefoon- en deuropenerinstallatie, voor zover aanwezig, geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2, 4, 5, 7 en 9 tot en met 39. -----
- In verband met het in dit lid b bepaalde wordt de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2, 4, 5, 7 en 9 tot en met 39 moeten bijdragen in de in dit lid b bedoelde kosten zodanig gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt: vierhonderd zesendertig (436). -----
- c. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de centrale verwarmingsruimten met de schoorstenen, de centrale verwarmingsinstallaties en de gasmeterkasten geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 39. ---
- In verband met het in dit lid c bepaalde wordt de verhouding waarin de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 39 moeten bijdragen in de in dit lid c bedoelde kosten zodanig gewijzigd dat de noemer van de breukdelen bedoeld in lid 1 wordt: vierhonderd achtentachtig (488). --
- d. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de liftinstallaties, de liftschachten en de liftmachinekamers voor één/vierde [1/4de] deel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 8, 13 tot en met 16, 25 tot en met 28 en 36, te verdelen in verhouding tot de tellers van de aandelen van deze appartementsrechten in de gemeenschap en voor drie/vierde [3/4de]

Hypotheek 3/4 vervolg

18-04-2025

Aantekeningen:

- voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 12, 17 tot en met 24, 29 tot en met 35 en 37 tot en met 39, te verdelen in verhouding tot de tellers van de aandelen van laatstgenoemde appartementsrechten in de gemeenschap. -----
- e. de in artikel 3 sub a en b bedoelde kosten met betrekking tot de tussen de bergingen gelegen gangen met toegangsdeuren en met betrekking tot de hal gelegen tussen de appartementsrechten met de indices 54, 55, 58 en 59 alsmede met betrekking tot de verlichtingsinstallatie van die gangen en hal voor gelijke delen geheel voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 40 tot en met 78; -----
- f. de in artikel 3 sub c bedoelde kosten, uitsluitend voor zover deze betrekking hebben op de door de vereniging aan het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden verschuldigde vergoeding, voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 78, te verdelen in verhouding tot de bedragen zoals deze per appartementsrecht door de vereniging met het bestuur voor de uitvoering van haar werkzaamheden zijn/worden overeengekomen; -----
- g. de in artikel 3 sub h bedoelde kosten (verwarmingskosten), waaronder onder meer dienen te worden verstaan de kosten voor en ten behoeve van de exploitatie van de centrale verwarmingsinstallaties, het service-onderhoud daarvan, het vegen van de centrale verwarmings schoorstenen, het schoonhouden van de centrale verwarmingsruimten, de warmteverbruikmeting, kosten van Viterra Energy Services of een andere deskundige op het gebied van warmteverbruikmeting, kosten van de administratie van de warmtevoorziening, waaronder het opmaken van de afrekeningen, geheel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 39. Deze kosten worden tussen de eigenaars van de op de centrale verwarmingsinstallatie aangesloten appartementsrechten verdeeld overeenkomstig een verdeling die is gebaseerd op de registratie van het warmteverbruik door warmteverbruikmeters, welke verdeling wordt opgemaakt door Viterra Energy Services dan wel door een andere door het bestuur aan te wijzen deskundige

Aantekeningen:

11816	34	122
3e vervolgblad		

Kadaster

Vervolgblad Hvp. 3 en 4

op het gebied van warmteverbruikmeting. De op deze wijze opgemaakte verdeling van de in artikel 3 sub h bedoelde kosten is bindend voor alle betrokkenen. Bij gebreke van casu quo niet werken van de warmteverbruikmeters wordt het betreffende verbruik door het bestuur dan wel door een door het bestuur aan te wijzen deskundige op het gebied van warmteverbruikmeting bepaald; -----

h. de in artikel 3 sub i bedoelde kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 39, zulks met uitzondering van; -----

1. de kosten met betrekking tot de liftinstallaties, welke kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 12, 17 tot en met 24, 29 tot en met 35 en 37 tot en met 39; -----

2. de kosten met betrekking tot het elektriciteitsverbruik van de verlichting van de hallen op de begane grond en van het schoonhouden daarvan, welke kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 2, 4, 5, 7 en 9 tot en met 39; -----

3. de kosten met betrekking tot de mechanische ventilatie en de kosten met betrekking tot het schoonhouden van de paden/straat en van het elektriciteitsverbruik van de eventuele verlichting van de paden/straat welke kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 39; -----

4. de kosten met betrekking tot het schoonhouden van de tussen de bergingen gelegen gangen met toegangsdeuren en met betrekking tot de hal gelegen tussen de appartementsrechten met de indices 54, 55, 58 en 59 en de kosten met betrekking tot het elektriciteitsverbruik van de verlichting van de in dit lid bedoelde gangen en hal, welke kosten voor gelijke delen voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 40 tot en met 78. -----

Aan artikel 3 sub a, b en c wordt toegevoegd: -----

voor zover die niet vallen onder centrale verwarming als hierna sub h bedoeld dan wel onder service als hierna onder i bedoeld. -----

Hypotheken 3/4 vervolg

11-2014

Aantekeningen:

Artikel 3 sub i wordt vervangen door: -----
i. de kosten uit hoofde van de service (leveringen en diensten) waaronder begrepen de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;-----

De eerste zin van artikel 4 lid 1 luidt: -----
Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één juli tot en met dertig juni, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf de datum waarop de vereniging in werking treedt tot en met de dertigste juni daaropvolgende, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. -----

Aan artikel 4 lid 1 wordt toegevoegd:-----
De exploitatierekening zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h en i. -----

Aan lid 3 van artikel 4 worden twee zinnen toegevoegd luidende: -----
Overschotten op de in de laatste zin van lid 1 bedoelde onderdelen zullen voor wat betreft de in artikel 3 sub h bedoelde kosten steeds aan de eigenaars worden gerestitueerd. Tenzij de vergadering anders besluit geldt dit ook voor de in artikel 3 sub i bedoelde kosten. -----

Aan artikel 5 lid 1 wordt toegevoegd:-----
De begroting zal in ieder geval afzonderlijke onderdelen inhouden voor de kosten vermeld in artikel 3 sub h en i. -----

Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt: -----
De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden (f 10.000,-) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----

Artikel 9 lid 1 sub a luidt:-----
de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het ge-

Aantekeningen:

1816	34	123
4e vervolgblad		

Kadaster

bouw met de daarbij behorende grond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privégedeelten, 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 en de balkonhekken, de hallen, de trappenhuizen, de galerijen, de galerijhekken, de gangen tussen de bergingen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen en de ruimten voor gemeenschappelijke installaties zoals voor de centrale verwarming en de liften, de (gas)meterkasten alsmede de paden/straat (de eventueel aanwezige riolering en verlichting daaronder begrepen), 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;-----

In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:-----

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privégedeelten)".-----

Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende:-----

Overal waar in het reglement wordt gesproken van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".-----

Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:-----

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-antennes.-----

Aan artikel 14 wordt een zin toegevoegd luidende:-----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.-----

Artikel 17 lid 4 luidt:-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.-----

De bestemming van de privégedeelten is ten aanzien van:-----

elk van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 8: woning met voor- en/of achtertuin;-----

Hypotheek 30a vervolg

13-2014

Aantekeningen:

5.11.20

elk van de appartementsrechten met de indices 9 tot en met 39: woning; -----
 elk van de appartementsrechten met de indices 40 tot en met 78: berging. -----
 Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met
 toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders
 is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering.-----
 De privégedeelten bestemd tot berging mogen slechts worden gebruikt in
 combinatie met en door de eigenaar casu quo de gebruiker van een tot het
 gebouw behorend tot woning bestemd privégedeelte. -----
Aan artikel 18 lid 2 wordt een zin toegevoegd: -----
 Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar
 het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door
 bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor
 rekening van de vereniging.-----
Artikel 18 lid 6 luidt: -----
 Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere
 betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering
 bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet
 vergoedt. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het
 bestuur zorg voor de reparatie. -----
Artikel 19 wordt aangevuld met: -----
 Hetzelfde geldt voor reclame installaties en andere installaties. Installaties
 welke thans op grond van een toestemming van degene die voordien eigenaar
 van het gebouw was, aanwezig zijn, kunnen niet op grond van een besluit van de
 vergadering worden verwijderd, tenzij die toestemming de mogelijkheid van
 beëindiging inhoudt. -----
Aan artikel 20 wordt toegevoegd: -----
 Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande
 verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen vierentwintig
 uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag
 worden voortgebracht dat buiten het privégedeelte hoorbaar is.-----
Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd: -----
 De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en

Aantekeningen:

11816

34

124

Se vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hvp. 3 en 4

te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst. -----

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huur-overeenkomst ter inzage te verstrekken.-----

Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd: -----

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging. ---

Artikel 28 lid 3: -----

Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".-----

Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd: -----

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken. -----

Artikel 30 lid 2 luidt: -----

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Zeven Bosjes 61 tot en met 137 te Almelo" en is gevestigd te Almelo. -----

Artikel 33 lid 3 luidt: -----

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste vijfentwintig (25%) procent van het totale aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.-----

Artikel 34 lid 2 luidt: -----

Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt vijfhonderd zevenentwintig (527). Voor elk appartementsrecht worden zoveel stemmen uitgebracht als de teller van het aandeel van het appartementsrecht in de gemeenschap aangeeft.-----

Artikel 37 lid 1 wordt aangevuld met een nieuwe zin luidende als volgt: -----

Besluiten tot het doen van uitgaven welke slechts voor rekening komen van een bepaalde eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars zullen echter alleen kunnen worden genomen door laatstbedoelde eigenaar(s).-----

Aan artikel 38 lid 1 wordt toegevoegd: -----

Indien de vergadering besluit tot het aan de gemeenschappelijke gedeelten of

Hypotheek 3/4 vervolg

15-2-24

Aantekeningen:

de gemeenschappelijke zaken aanbrengen van voorzieningen dienende tot verbetering van het wooncomfort is een eigenaar die op het aanbrengen van dergelijke voorzieningen geen prijs stelt niet verplicht in de kosten daarvan bij te dragen. -----

Artikel 39 lid 1 wordt aangevuld met een nieuwe zin luidende als volgt: -----

De vergadering heeft de mogelijkheid tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in de vorige zinsnede. -----

BIJZONDERE BEPALINGEN -----

Tenslotte verklaarde de comparant dat met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt verwezen naar titel 4226 nummer 53, waarin is vermeld: -----

8. De afscheiding van het verkochte terrein, alsmede het onderhoud van de afscheiding en van de tuingedeelten, voor zover gelegen voor de rooilijn, dient te geschieden ten genoegen van burgemeester en wethouders. -----

10.a. Koopster en diens rechtverkrijgenden dienen te gedogen, dat door de gemeente Almelo of een door haar aan te wijzen derde: -----

1. in, op of boven het verkochte en in of aan de op het verkochte te stichten bebouwing kabels en apparatuur worden aangebracht ten behoeve van een door de gemeente of een door haar aangewezen derde aan te leggen centrale antenne-inrichting. -----

2. een aansluiting op de centrale antenne-inrichting in de op het verkochte te stichten bebouwing wordt aangebracht. -----

3. de nodige of wenselijke herstel- of onderhoudswerkzaamheden aan de bedoelde kabels en apparatuur en aan de aansluiting op de centrale antenne-inrichting worden uitgevoerd. -----

b. De gemeente Almelo of de door haar aangewezen derde draagt er zorg voor, dat schade aan de eigendommen van de kopers, voortvloeiende uit de onder a1, a2 en a3 bedoelde werkzaamheden voor haar of zijn rekening worden hersteld of vergoed. -----

11. De gemeente behoudt zich het recht voor een boom (bomen) te hebben en te houden op een afstand van minder dan twee meter van de grens van het verkochte. -----

Aantekeningen:

11816	34	125
6e vervolgblad		

Kadaster

Koopster verplicht zich de kruin(en) van deze boom (bomen) boven alsmede de wortels daarvan in haar grond te gedogen. -----

Dit geldt eveneens ten aanzien van de zich eventueel op het perceel bevindende boom (bomen). -----

12. Koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom verplicht zich ten behoeve van de gemeente Almelo bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang, verhuring of ingebruikgeving van het gekochte, alsmede bij het vestigen van zakelijke rechten daarop, de voorwaarden onder 8, 10, 11 en 13, alsmede de onderhavige voorwaarde, schriftelijk aan haar wederpartij op te leggen en voor en namens de gemeente Almelo aan te nemen. -----

13. Burgemeester en Wethouders kunnen de koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom alsmede degene die de in voorwaarde 12 vermelde voorwaarden heeft aanvaard, ingeval van overtreding of niet nakoming daarvan de hierna vermelde boetes opleggen, welke opeisbaar zijn, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd de verplichting tot nakoming van de betreffende voorwaarde, te weten:-----

a. ten hoogste éénhonderd gulden (f.100,=) per dag ingeval van niet-nakoming van het bepaalde onder 7, 8, 9 en 10a voor elke dag dat het verzuim of niet-nakoming voortduurt; -----

b. ten hoogste tienduizend gulden (f.10.000,=) ingeval van overtreding van het bepaalde onder 11 en 12. -----

Deze akte is heden verleden te Amsterdam. -----

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht. -----

De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. --

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om twaalf uur, -----

[Volgt ondertekening]

Hypotheek 3/4 vervolg

15-2-2024

Aantekeningen:

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

[Getekend] L.C. Klein, not

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[Getekend] L.C. Klein, not

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

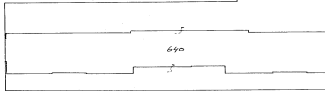
cc
not

VOORGENOMEN SPLITTING IN
APPARTEMENTEIGENDOM V.N. NAB. TWEEDE
LEGENTE AMBT - ALMELD
SECTIE N NR. 640
3.D. 16/11/2004
DE NOTARIS,

Klein Binnenkade Notarissen
Mr. L. van C. Klein
Notaris
Postbus 16475
1070 AL AMSTERDAM

Tekening gemaakt
d.d. 16/11/04

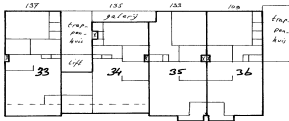
Not. M. H. H.
Dijksterhuis
R.F. H. L. L. L. L.
R.F. H. L. L. L. L.



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

3 ^e verdieping
2 ^e verdieping
1 ^e verdieping
begane grond

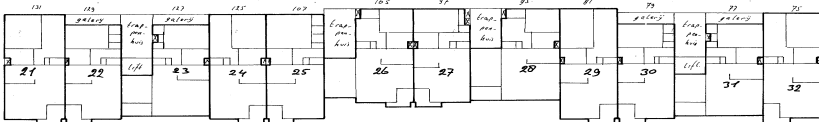
DOORLIJDE A-3
1:500



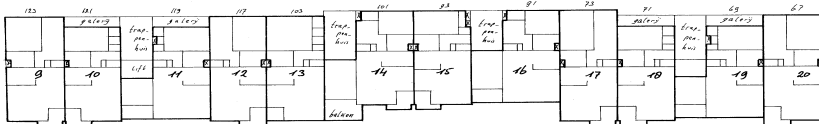
3^e VERDIEPING
1:200



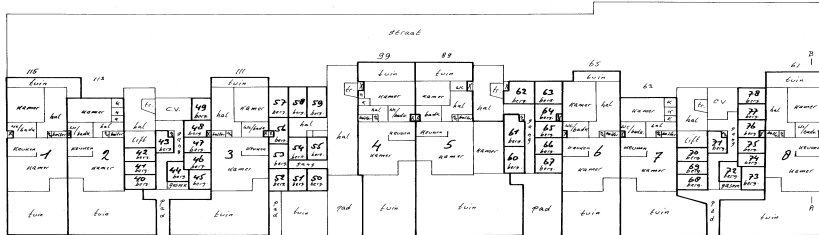
2^e VERDIEPING
1:200



1^e VERDIEPING
1:200



BEGANE GROND
1:200



Uitgegeven VOOR AFSCRIFT
(getekend): L. C. Klein, not.
De ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein,
notaris te Amsterdam en wonende aldaar, verklaart
dat deze tekening overeenstemt met het tegelijkertijd
ter inschrijving aangeboden stuk.

not.

TEKENING OVEREENKOMSTIG MET DE TOEGELIJD
IN DEEL 11.B.6. NO. 23.4.

ZIE TEKENING VAN 2004.08.08

Bijlage

43814_informatie VvE Zeven Bosjes 61-137.pdf

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43814.pdf

2018.002346.01/JSC

- 1 -

UITTREKSEL

Bijzondere Veilingvoorwaarden

betreft openbare executoriale verkoop: Zeven Bosjes 127 te Almelo

Vandaag, tien januari tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Josephus Johannes Antonius Maria Niesink, hierna: notaris, als waarnemer van mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORST

hierna: **Verkoper**.

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van het volgende Registergoed:

REGISTERGOED

1. **Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 127 te 7609 GB Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N nummer 4891 A-23, uitmakende het dertien/vijfhonderd zevenentwintigste (13/527ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond met het daarop gestichte gebouw met tuinen, plaatselijk bekend Zeven Bosjes 61 tot en met 137 (oneven nummers) te Almelo, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 640, groot eenentwintig are en vierenzestig centiare;**
2. **Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk bekend Zeven Bosjes (ongenummerd) te Almelo, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie N, nummer 4891 A-47, uitmakende het een/vijfhonderd zevenentwintigste (1/527ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap,**

hierna samen: **Registergoed**;

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING

Rechthebbende tot het Registergoed is:

ENZOVOORST

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend

- 2 -

zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag **op veertien februari tweeduizend negentien vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in de lobby van Lumen Hotel & Events aan het Stadionplein 20 te 8025 CP Zwolle, tenzij deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij, Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Belastingen

Voor zover Verkoper bekend, is ter zake de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.
Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldoverneming blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.
- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Het registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement). Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:

- a. het honorarium van de Notaris;
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;
 - e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik schuldenaar / overgang risico

- a. Schuldenaar is voor zover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, dan wel blijkens de hypotheekakte tot zijn gebruik bestemd is geweest, overeenkomstig het bepaalde in de hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd. Bij niet voldoening daaraan kan de Koper de ontruiming van het Registergoed bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter (indien daartoe is verzocht); dan wel
2. in geval van de Veiling: op vertoon van het afschrift van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

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

- b. Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed. Daarbij is niet gebleken dat het Registergoed aan derden in huur of gebruik is afgestaan.

De hypotheekakte bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Voor zover er sprake mocht zijn van een andere na het verlijden van de hypotheekakte door schuldenaar zonder toestemming van Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, dan wel elk ander recht krachtens hetgeen het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, dan wel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, dan wel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming dan wel elk ander recht krachtens hetgeen het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan Koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. Verkoper staat niet in voor Koper zijn bevoegdheid tot ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd 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 Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt uit het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoedheid en identificatie

Bieders/Kopers moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/Kopers moeten hun financiële goegedheid tijdens de Veiling kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekker instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De Bieder/Koper" in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de Veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven, in plaats van een financiële goegedheidsverklaring van een geldverstrekker instelling.

Onderhandse Verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een 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 Koper vanaf de inschrijving van de akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

b. Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende 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.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degenen die het verzoek tot

- 6 -

Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.
- d. Verzoekschriftprocedure
 1. In het belang van de rechthebbende en/of schuldenaar kan Verkoper besluiten de in artikel 39. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
 2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. 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 Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
 3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
 4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen, verkaveling

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2 van de AVVE.
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de Website Openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.

3. *Handleiding*
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotararis:*
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie:*
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg:*
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,-) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of

gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.

5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de

door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

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

Afmijnen zonder afroepen

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

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere

bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering.

In deze akte staat onder meer vermeld:

LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar:

1. een akte tot levering op eenentwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor S.M. ter Haar, destijds notaris te Almelo, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op tweeëntwintig juli negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4226, nummer 53, waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
 8. De afscheiding van het verkochte terrein, alsmede het onderhoud van de afscheiding en van de tuingedeelten, voor zover gelegen voor de rooilijn, dient te geschieden ten genoegen van burgemeester en wethouders.
Enzovoorts.
 - 10.a. Koopster en diens rechtverkrijgenden dienen te gedogen, dat door de gemeente Almelo of een door haar aan te wijzen derde:
 1. in, op of boven het verkochte en in of aan de op het verkochte te stichten bebouwing kabels en apparatuur worden aangebracht ten behoeve van een door de gemeente of een door haar aangewezen derde aan te leggen centrale antenneinrichting.
 2. een aansluiting op de centrale antenne-inrichting in de op het verkochte te stichten bebouwing wordt aangebracht.
 3. de nodige of wenselijke herstel- of onderhoudswerkzaamheden aan de bedoelde kabels en apparatuur en aan de aansluiting op de centrale-antenne inrichting worden uitgevoerd.
 - b. De Gemeente Almelo of de door haar aangewezen derde draagt er zorg voor, dat schade aan de eigendommen van de kopers, voortvloeiende uit de onder a1, a2 en a3 bedoelde werkzaamheden voor haar of zijn rekening worden hersteld of vergoed.
 11. De gemeente behoudt zich het recht voor een boom (bomen) te hebben en te houden op een afstand van minder dan twee meter van de grens van het verkochte.
 - Koopster verplicht zich de kruin(en) van deze boom (bomen) boven alsmede de wortels daarvan in haar grond te gedogen.
 - Dit geldt eveneens ten aanzien van de zich eventueel op het perceel bevindende boom (bomen).
 12. Koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom verplicht zich ten behoeve van de gemeente Almelo bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang, verhuring of ingebruikgeving van het gekochte, alsmede bij het vestigen van zakelijke rechten daarop, de voorwaarden onder 8, 10, 11 en 13, alsmede de onderhavige voorwaarde,

schriftelijk aan haar wederpartij op te leggen en voor en namens de gemeente Almelo aan te nemen.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen de koopster of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de eigendom alsmede degene die de in voorwaarde 12 vermelde voorwaarden heeft aanvaard, ingeval van overtreding of niet nakoming daarvan de hierna vermelde boetes opleggen; welke opeisbaar zijn, zonder dat enige nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd de verplichting tot nakomen van de betreffende voorwaarde, te weten:

a. ten hoogste éénhonderd gulden (f 100,=) per dag ingeval van niet-nakoming van het bepaalde onder 7, 8, 9 en 10a voor elke dag dat het verzuim of niet-nakoming voortduurt;

b. ten hoogste tienduizend gulden (f 10.000,=) ingeval van overtreding van het bepaalde onder 11 en 12.

- 2. vermelde titel van aankomst, vermelde akte tot levering op negentien december tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris mr. R.A. Gallas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op vierentwintig december tweeduizend drie in deel 12425 nummer 44 en waarin ondermeer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar :

(i) enzovoorts;

(iv) voor wat betreft het Verkochte:

de hiervoor in artikel 5 bedoelde titel van aankomst (bedoeld wordt een akte tot levering op negentien december tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris mr. R.A. Gallas, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle in register Hypotheken 4 op vierentwintig december tweeduizend drie in deel 12425 nummer 43), luidende:

"Huurovereenkomsten.

Artikel 8.

8.1." Enzovoorts.

"8.2. Met betrekking tot de "Gedragscode Verkoop Huurwoningen" wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 16.9 van de Voorwaarden en Bepalingen, woordelijk luidende:

""16.9. Verkoper heeft een beleid gevoerd conform de door Verkoper aanvaarde "Gedragscode Verkoop Huurwoningen". Verkoper stelt de voorwaarde dat dit beleid gecontinueerd dient te worden. Een Koper is derhalve gehouden in het kader van de verhuur een Cluster als een goed huisvader te exploiteren en onderhouden, overeenkomstig de eisen die de wet daaraan stelt en een Koper is

- 12 -

gehouden alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Voormelde Gedragscode vermeld terzake van het voorgaande:

"Gedragsregels bij verkoop in verhuurde staat aan een derde Op grond van de bovenstaande uitgangspunten behoren verhuurders de volgende gedragsregels te hanteren bij verkoop aan derden van woningen in verhuurde staat: (enzovoorts.)

4. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper op dat laatstgenoemde gehouden is om alle verplichtingen die de wet aan een verhuurder stelt na te komen. Op die manier kan de verkopende verhuurder de koper aanspreken als later mocht blijken dat deze zich niet houdt aan zijn verplichtingen ten opzichte van de huurder.
5. In de koopovereenkomst tussen de verkopende verhuurder en de koper wordt bovendien opgenomen dat de koper geen enkele vorm van dwang zal uitoefenen jegens de huurder om de huur-overeenkomst te beëindigen of anderszins de woning te verlaten, dan wel de woning te kopen. Daartoe behoort eveneens een daarop gericht extreem huurverhogingsbeleid die niet door de plaatselijke en/of complexgebonden marktomstandigheden wordt gerechtvaardigd.
6. De verkopende verhuurder zal in de koopovereenkomst met de koper opnemen dat wanneer laatstgenoemde de woning aan een zittende huurder te koop aanbiedt, dit alleen schriftelijk zal geschieden met daarin de vermelding dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd indien de huurder niet tot aankoop overgaat.
7. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een boetebeding op inhoudende dat de koper, wanneer deze een of meer verplichtingen die uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen jegens de huurder overtreedt, deze een boete van tenminste 10% van de koopsom verschuldigd is aan de verkoper.
8. De verkopende verhuurder neemt in de koopovereenkomst met de koper een kettingbeding op waardoor de laatstgenoemde is verplicht de verplichtingen jegens de huurders, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, door middel van een kettingbeding aan een opvolgende verhuurder - niet zijnde een toegelaten instelling en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - door te geven indien de desbetreffende woningen opnieuw worden verkocht.

De in deze paragraaf genoemde verplichtingen gelden voor onbepaalde tijd. Echter, de boeteclausule geldt voor een periode van twee jaar en wordt elke keer opnieuw bij verkoop aan een derde en/of partij die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank en/of Verzekeringskamer - niet zijnde een toegelaten instelling - opgenomen.

Indien huurders constateren dat de koper niet aan zijn verplichtingen jegens huurders voldoet, welke voortvloeien uit de hiervoor onder 4, 5 en 6 genoemde bepalingen, kunnen zij de verkopende verhuurder hiervan in kennis stellen. Deze kan dan mede afhankelijk van de aard, de zwaarte en de omvang van de niet nakoming, naar eigen inzicht besluiten om de onder 7 genoemde boetebepaling toe te passen."

Koper is verplicht het in dit artikel 8.2 bepaalde bij iedere vervreemding – de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen – uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen."

enzovoorts;

Milieu.

Artikel 12.

Koper is ter zake van de milieukundige toestand van het Verkochte bekend met het bepaalde in de Voorwaarden en Bepalingen, woordelijk luidende:

""Milieu.

Artikel 17

17.1. Voor zover Verkoper bekend zijn door hem geen handelingen verricht of nagelaten waardoor de tot de Clusters behorende grond en/of grondwater is of dreigt te worden verontreinigd, onverminderd het hierna in artikel 17.4 bepaalde.

17.2. Het is Koper bekend dat het ten tijde van de bouw of renovatie van een aantal tot de Clusters behorende opstallen normaal was asbest casu quo asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is Verkoper niet bekend dat in de betreffende opstallen meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw of renovatie. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de thans vigerende milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de opstallen kan voortvloeien.

- 14 -

17.3. *Het is Koper bekend dat er geen onderzoeken naar eventuele verontreiniging, als bedoeld in artikel 17.1 en behoudens het hierna in artikel 17.4 bepaalde, of de aanwezigheid van materialen, als bedoeld in artikel 17.2, hebben plaatsgevonden, behoudens voor zover daarvan blijkt uit de Bidbooks.*

17.4. *Enzovoorts.*

17.5. *Koper accepteert de huidige milieukundige toestand en de daaruit voortvloeiende gevolgen.*

17.6. *Enzovoorts.*

Voorts zal Koper Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding, in welke vorm ook, indien mocht blijken dat:

- (i) een Cluster verontreiniging, als bedoeld in artikel 17.1, of meer verontreiniging dan voortvloeiende uit de in artikel 17.4 bedoelde ontwerpbeschikking, bevat; of*
- (ii) er in een Cluster materialen, als bedoeld in artikel 17.2, worden aangetroffen,*

noch zal dit aanleiding zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst of tot enigerlei verrekening tussen Verkoper en Koper, tenzij blijkt dat de hiervoor bedoelde verontreiniging bekend was of bekend had kunnen zijn.

17.7. *Het in dit artikel 17 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tien procent van de Koopsom van de betreffende Cluster of de Portefeuille."*

Het in dit artikel 12 bepaalde wordt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek opgelegd aan rechtsopvolgers van Koper. Niettemin is Koper verplicht het in dit artikel 12 bepaalde bij iedere vervreemding - de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen - uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan Verkoper van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van tien procent van de Koopprijs, onverminderd de rechten van Verkoper overigens geleden schade te verhalen."

Vereniging van eigenaren

- a. Op het registergoed is van toepassing het reglement van splitsing zoals dat is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten, verleden op negenentwintig november tweeduizend één verleden mr. L.C. Klein, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Zwolle) op dertig november tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 11816 nummer 34.

Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging: Vereniging van Eigenaars Zeven Bosjes 61 tot 137 te

Almelo, gevestigd te Almelo (hierna: **de vereniging**). Deze vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08208953. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van de vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

- b. Het aandeel van koper in het reservefonds ten name van de vereniging bedraagt per zeven januari tweeduizend negentien driehonderd éénenzeventig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 371,92), terwijl de periodiek verschuldigde bijdrage aan de vereniging honderd zesentachtig euro en negenenzestig eurocent (€ 186,69) bedraagt. Eén en ander blijkt uit een (voorlopige) verklaring van of namens het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek de dato acht januari tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

De vereniging zal om een definitieve verklaring worden verzocht zodra de dag waarop de notariële verklaring van betaling danwel de akte van levering na aanleiding van een goedgekeurde onderhandse bieding zal worden ondertekend bekend is.

De achterstallige servicekosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van koper en bedragen per zeven januari tweeduizend negentien tweeduizend driehonderd zesenvijftig euro en éénenveertig eurocent (€ 2.356,41).

Opleggen en aannemen verplichtingen

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Almelo afgegeven verklaringen de dato twaalf december tweeduizend achttien, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Windmolenbroek-Groeneveld' van de gemeente Almelo, vastgesteld op acht juni tweeduizend elf en heeft de bestemming 'Wonen - Gestapeld-Wonen'.

De bekende informatie rondom het bestemmingsplan is te vinden via de Website

- 16 -

Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente Almelo. Het toegestane gebruik volgens het van toepassing zijnde splitsingsreglement is: woning en berging.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

De rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedeelde openbare registers.

SLOTBEPALINGEN

Volmacht

Van de vermelde volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmachtverlening, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanhechting stukken

Aan deze akte zal worden gehecht:

- verklaringen gemeente Almelo;
- verklaring van de vereniging van eigenaars;
- volmacht.

Aan het afschrift van deze akte zullen geen stukken worden gehecht.

SLOT

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend.

Ik heb aan de verschenen persoon de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld,

- 17 -

daarop een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

Vervolgens heeft de verschenen persoon aan mij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Tevens heeft de verschenen persoon verklaard uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte.

Onmiddellijk na de beperkte voorlezing is de akte door de verschenen persoon en door mij, Notaris, ondertekend.

De akte is verleden te Doetinchem op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om zestien uur en vijftig minuten (16:50 uur).

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43814_kostenoverzicht Almelo_1.pdf



VAN WEEGHEL DOPPENBERG KAMPS
NOTARISSEN | JURISTEN | ADVISEURS

KOSTENOVERZICHT OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP

Zeven Bosjes 127 te Almelo

(stand per 8 januari 2018 / kosten ten laste van de koper)

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW).

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

Voor rekening van koper komen:

	Bedrag Btw	excl. 21% btw	Totaal Btw	(incl. Btw)
Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00	
Kadastraal recht (recherche kosten) 2 percelen	€ 160,00	€ 33,60	€ 193,60	
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50		€ 137,50	
Totaal:	€ 3.706,00		€ 4.566,10	

Overige kosten voor rekening van koper:

Maandelijkse verschuldigde bijdrage VvE	186,69			
Achterstanden VvE, volgens opgave van of namens de VvE de dato 7 januari 2019 per 7 januari 2019	€ 2.356,41			
Kosten <u>eventuele</u> ontruiming door deurwaarder	€ p.m.			
De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (2%)	€ p.m.			
Honorarium notaris <u>eventuele</u> akte de command (inclusief volmachten)	€ 500,00	€ 105,00	€ 605,00	

