

Tulpentuin 1, VOORBURG



Galerijwoning



Beschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met interne berging, terras en tuin gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te 2272 BL Voorburg, Tulpentuin 1

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 23 mei 2023
Inzet	dinsdag 23 mei 2023 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 23 mei 2023 vanaf 13:30
Kantoor	Van Hengstum & Stolp Netwerk Notarissen Melkpad 28 1217 KD Hilversum T: 035 624 73 67 F: 035 621 30 65 E: notarissen@vhsnotarissen.nl
Behandelaar	mr. B. Leenders
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

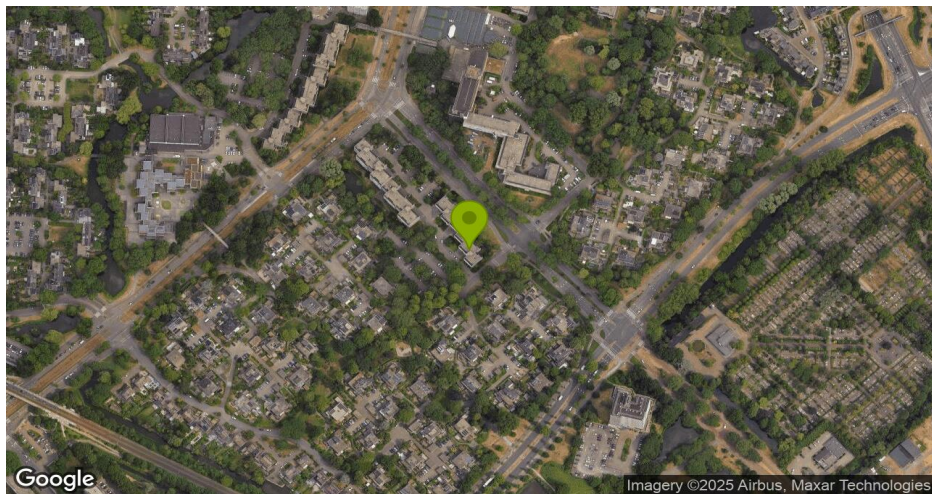
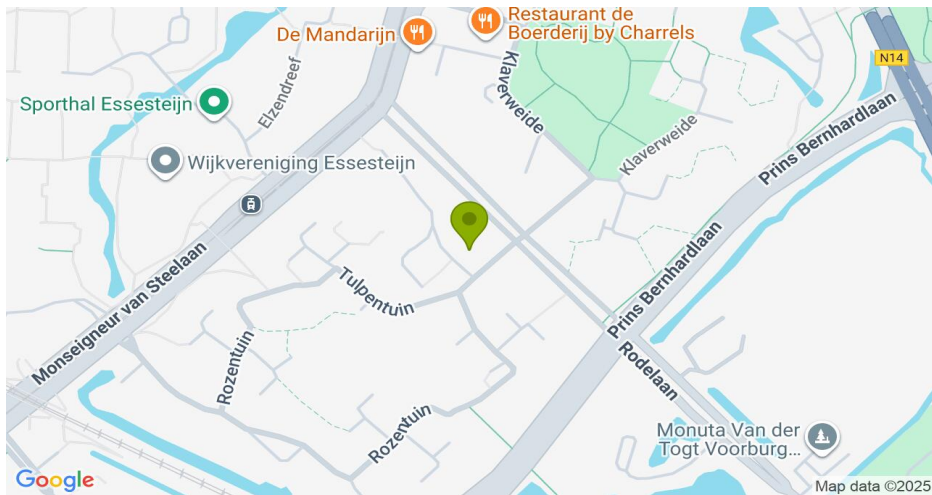
Woningtype	Galerijwoning
Soort eigendom	
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met inter-ne berging, terras en tuin gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen te 2272 BL Voorburg, Tulpentuin 1, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, com-plexaanduiding 6495, appartementsindex 1, uitmakende het vier/ eenhonderd zesenvijftig-ste (4/156e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementengebouw met grond en erf aan de Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven nummers) te Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, nummer 3640, groot zestien are, drie centiare



Financieel

Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 3.586,00 (per 15-05-2023 om 12:35 uur)

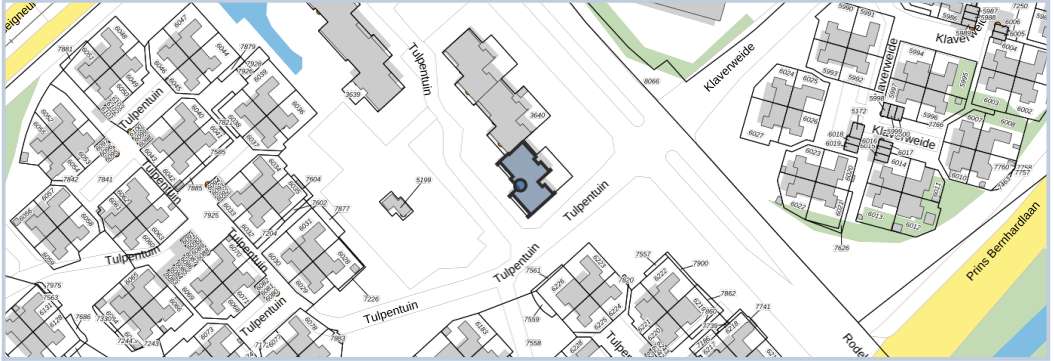




Bijlage

46055_bagviewer.pdf

Tulpentuin 1 2272 BL Voorburg



Samenvatting

Adres Tulpentuin 1 2272BL Voorburg	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1974
Status Verblijfsobject in gebruik	Oppervlakte 121 m ²	Gemeente Leidschendam-Voorburg

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 1916100000102049	Oorspronkelijk bouwjaar 1974	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject		
Identificatienummer 1916010000075910	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 121 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

1916200000033574

Postcode

2272BL

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

1

Openbare ruimte

Identificatienummer

1916300000000606

Naam

Tulpentuin

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

1622

Naam

Voorburg

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

1916

Naam

Leidschendam-Voorburg

Bijlage

46055_TUL notulen ALV 17-11-2022 concept (1).pdf



EIGENDOM
MANAGEMENT

	K & C Eigendom Management B.V.	web	www.kencvve.nl
postadres	Postbus 68, 2630 AB Nootdorp	tel	015 – 310 56 11
bezoekadres	Ambachtshof 36, 2632 BB Nootdorp	fax	015 – 310 56 12
e-mail	info@kencvve.nl	kvk	27241903

Notulen van de ALV van VvE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg d.d. 17 november 2022 in het wijkcentrum Essesteyn.

Aanwezig

De heer L.P.J. van Alphen en mevrouw F.J.C. van Alphen-Alwayn
De heer W. Bax
De heer R. Besuijen en A.B. Besuijen-Buitenhuis
Mevrouw S.I.C. Brouwer
Mevrouw A.J. van Dijk
De heer Melsert
Mevrouw M.L.C.F. van Hees
Mevrouw H.M. Hofland
Mevrouw E.A. Hulshof-de Grood
De heer F.G. Jansen
Mevrouw J.L.M. van der Koogh
De heer A.J.F.A. Lathouwers en mevrouw E.N. Kieboom-Lathouwers
Mevrouw S.M. Luurssen
De heer G.J. Ooms
Mevrouw M.C. Overbeeke
De heer M.A. Schreuders
Mevrouw J. Smirnova
Mevrouw A.C.A. Snoeijer
De heer R.W. Vieveen
De heer R.R. de Vries
De heer G. Waldschmidt

Volmacht

Mevrouw M.F.B. de Brabander
Mevrouw K.B. Honigvoort
R.F.M. Woningfonds II CV

Afwezig

De heer G.P.M. Boers
De heer B.J. Bonenkamp
De heer M.R. Frie en/of A.M. Frie-Elshove
De heer P.J.D. Groenewoud
De heer M.L.F. Hoogeveen
De heer F. Wouters

1. Opening en presentieelijst

De voorzitter van het Bestuur, de heer Besuijen, opent om 19:35 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Blijkens de getekende presentieelijst zijn van de 156 stemmen, 134 aanwezig (= 85,9%) dan wel vertegenwoordigd middels een machtiging, waarmee vastgesteld wordt dat het aantal stemmen aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
De voorzitter introduceert de heer Paul Caron van K&C Eigendom Management B.V. (K&C) die de heer Johan Taal vervangt in zijn afwezigheid. De heer Caron zal notuleren.
Enkele leden geven aan de stukken voor de vergadering niet te hebben ontvangen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken / mutaties:

Mededelingen

- a.** Overleden (voormalige) eigenaren of (voormalige) bewoners:
Mevrouw Zwolsman - Tulpentuin 19
De heer Zwolsman - Tulpentuin 9
Mevrouw Van Beek-Klaassen - Tulpentuin 55



b. Te verwelkomen zijn als nieuwe eigenaren:

Mevrouw S.I.C. Brouwer -Tulpentuin 41
De heer R.W. Vieveen/Mevrouw L. Vieveen-Oosterwijk -Tulpentuin 55
De heer M.A. Schreuders -Tulpentuin 63
Mevrouw A.C.A. Snoeijer -Tulpentuin 49

c. Jaarverslag Bestuur:

Vragen mevrouw Van der Koogh:

- Onderwerp 2: Wat is het resultaat van de mediation irt de claim aan Ektiv? De heer Lathouwers geeft aan dat een half jaar beheerfee (circa € 2.600,=) door Ektiv is terugbetaald. Dit bedrag zit in het resultaat van vorig boekjaar verwerkt.
- Onderwerp 8: De VvE heeft een nieuwe schoonmaker. Is het contract gelijk gebleven? De heer Besuijen geeft aan dat het werkschema in de basis gelijk is. Er worden nog een paar puntjes op de i gezet.
- Staat een vluchtplan op de 'to-do list'? De voorzitter geeft aan dat deze niet op de lijst van het Bestuur staat. Mevrouw Van der Koogh vertelt dat dit met K&C zou worden opgenomen. Het wordt als actiepoint opgenomen.
- Onderwerp 21: Het is fijn dat een slot op de wandcontactdoos in de portieken is gezet, maar wie heeft de sleutel? De voorzitter geeft aan dat de schoonmaker een sleutel heeft en het Bestuur 6 sleutels heeft.

Vragen/opmerkingen de heer Jansen:

- Onderwerp 11: Het gebruik van purschuim is niet meer toegestaan. De voorzitter geeft aan dat het risico bekend is, maar dat purschuim nog steeds een gangbaar product is.
- Onderwerp 25: Wie zijn de aanbieders van glasvezel? De heer Lathouwers licht toe dat de aanleg van de glasvezel tot in de meterkast nu gratis is, later wellicht niet meer. Nadere informatie vanuit T-mobile en OpenDutchFiber is door het Bestuur nog niet ontvangen.

d. Besluitvorming gebruik ISTA-app:

De ISTA-app levert een service waardoor je beter inzicht hebt in je verbruik. Mevrouw Van der Koogh vraagt wat de ISTA-app weergeeft. De voorzitter geeft aan dat warmte-eenheden worden weergegeven op de warmtemeter van de radiator en in de ISTA-app. Met duidelijke meerderheid van stemmen wordt besloten de ISTA-app aan te schaffen.

Ingekomen stukken

De heer Vieveen: plaatsen zonnepanelen. De heer Van Alphen geeft toelichting bij agendapunt 10.

3. Vaststellen notulen ALV d.d. 2 november 2021

De heer Jansen geeft aan dat de juiste naam van zijn vrouw is: mevrouw C.P.D. Jansen-Hartgring. De notulen van 2 november 2021 worden met dank aan de notulist goedgekeurd en vastgesteld.

4. Verslag kascommissie

Mevrouw Van Dijk geeft aan dat de financiële stukken duidelijk zijn en goed verzorgd. De kasverklaring is getekend door de kascommissie, de heer Bax en mevrouw Van Dijk. De kascommissie wordt bedankt voor de controle van de financiële stukken. Indien er geen andere kandidaten zijn voor de kascommissie, willen zij volgend jaar opnieuw de kascontrole uitvoeren.

5. Vaststellen balans per 30 juni 2022 en winst- en verliesrekening 2021/2022

De voorzitter geeft het woord aan de heer Lathouwers. Hij geeft aan dat de financiële stukken vorig jaar door de ALV zijn afgekeurd, maar dat deze wel als beginsituatie voor K&C zijn vrijgegeven. Er wordt een toelichting gegeven op de schikking met Ektiv (met hulp van Rijssenbeek). Per saldo zijn er circa € 5.600,= aan correcties doorgevoerd. De heer Lathouwers licht ook de belangrijkste verschillen toe tussen de begroting en het exploitatieresultaat 2021/2022 en de prijzen van elektra en gas voor de VvE. De prijs voor gas ligt door 2 opeenvolgende contracten vast tot en met 2024. Voor elektra dient een nieuw contract te worden afgesloten vanaf 1 januari 2023. De heer Vieveen heeft kennis van de energiemarkt en adviseert om geen vast contract te nemen maar variabel te gaan.



Mevrouw Van der Koogh merkt op dat er debiteuren zijn. De heer Lathouwers licht toe dat 1 eigenaar een forse achterstand heeft en dat hiervoor een incassobureau is ingeschakeld. De ALV geeft goedkeuring aan de balans per 30 juni 2022, de winst- en verliesrekening 2021/2022 en verleent decharge aan de beheerder en Bestuur voor het financiële beleid van het afgelopen boekjaar. De ALV gaat akkoord om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.

6. (Groot) Onderhoud:

A) Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De voorzitter geeft aan dat de VvE een nieuw MJOP heeft laten opstellen. De conceptversie is reeds ontvangen maar nog niet definitief te presenteren. Het MJOP zal op de eerstvolgende ALV worden gepresenteerd. Hierin zal ook het MJOP NL Liften worden opgenomen. De ALV wordt voortaan eerder in het jaar georganiseerd vanwege het nieuwe boekjaar van de VvE (deze is nu gelijk aan het kalenderjaar).

B) Besluitvorming buiten schilderwerk 2023 (zijde Rodelaan)

Het Bestuur adviseert om het buitenschilderwerk aan de zijde Rodelaan in 2023 uit te voeren i.p.v. 2024. De werkzaamheden bestaan dan uit het schilderen van het houtwerk en de panelen onder de ramen. Dezelfde kleurstelling wordt gebruikt als aan de zijde Tulpentuin. De aanwezigen zijn allemaal akkoord, waarmee het voorstel is aangenomen. Het Bestuur gaat het offertetraject zo spoedig mogelijk inplannen.

Mevrouw Hofland vindt de kwaliteit van het schilderwerk niet erg goed en geeft aan niet erg tevreden te zijn. Zij vindt het jammer dat de betonbanden niet worden gedaan. De voorzitter geeft aan dat de verfleverancier Claassen Coatings de uitgevoerde werkzaamheden tussendoor controleert op kwaliteit en op het einde van de schilderwerkzaamheden. De betonbanden staan op actielijst van het Bestuur.

C) Fundering – gefaseerde aanpak betonschade

In nieuwsbrieven en de notitie van het Bestuur die bij de uitnodiging waren bijgevoegd, is door het Bestuur al uitleg gegeven over de status van het project kaaaitaalplaten en de beoogde aanpak. Twee deskundigen hebben op verzoek van het Bestuur aan de hand van het rapport van de firma Vogel, onafhankelijk van elkaar, het gedane onderzoek en de ernst van de situatie beoordeeld en beiden geven aan dat er geen paniek hoeft te zijn maar dat er op korte termijn wel wat moet gebeuren.

De heer Lathouwers laat de geschatte kosten zien van het project kaaaitaalplaten en toont de ontwikkeling van de VvE reserves:

- Fase 1: Op basis van de reeds ontvangen offertes en een inschatting van het Bestuur voor de overige activiteiten waarvoor nog geen offerte is ontvangen, schat het Bestuur in dat de totale kosten van fase 1 ongeveer € 100.000,- zullen bedragen. Deze kosten zullen uit de VVE reserves gefinancierd worden.
- Fase 2: Op basis van de offerte van firma Vogel zijn de geschatte kosten € 131.350,-. Voor dit bedrag gaat worden gespaard conform het nieuwe MJOP.

Er wordt een discussie gevoerd om het schilderwerk aan de Rodelaan (agendapunt 6A) en de camera beveiliging (agendapunt 6D) uit te stellen.

K&C geeft het advies om het beleid van het Bestuur te volgen in gefaseerde aanpak en groot onderhoud. De verwachting is dat maandlasten zullen stijgen alleen al door het nieuwe MJOP en de hoge inflatie.

De aanwezigen zijn zonder tegenstemmen akkoord met het voorstel van het Bestuur voor fase 1 van het project kaaaitaalplaten, waarmee het voorstel is aangenomen.

In een volgende ALV kan het schilderbesluit, genomen bij actiepunt 6B, worden heroverwogen.

D) Camera beveiliging en antiklimbeugels

De heer Lathouwers geeft een toelichting op de notitie van het Bestuur die bij de uitnodiging is gevoegd. Enkele vragen worden gesteld en opmerkingen gegeven:



- De heer De Vries: Wat is de locatie van de camera's en waarop zijn deze gericht? De heer Lathouwers geeft aan dat de camera's worden gericht op de gemeenschappelijke deuren en ruimten, niet op privé gedeelten.
- Mevrouw Van der Koogh vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van de camera's. De noodzaak ontgaat haar.
- Mevrouw Overbeeke stelt voor om dummy camera's op te hangen.

Het voorstel voor het plaatsen van camera's wordt in stemming gebracht. Hiervoor is 2/3 meerderheid nodig. Deze meerderheid wordt niet gehaald en dus is het voorstel afgewezen.

De aanwezigen gaan wel akkoord met het plaatsen van dummy camera's, en dat is hiermee vastgesteld.

Met ruime meerderheid zijn de aanwezigen akkoord met het plaatsen van antieklimbeugels rondom de hemelwaterafvoer (hwa).

Er wordt gepauzeerd: 21.10 uur – 21.20 uur

7. Vaststellen begroting VvE-jaar 2e helft 2022 en maandbijdragen 2e helft 2022

De heer Lathouwers licht de begroting toe. Wegens aanpassing van het boekjaar betreft dit een begroting voor een half jaar, periode 01 juli 2022 tot en met 31 december 2022. Het Bestuur stelt voor om de maandbijdragen gelijk te houden aan het boekjaar 2021/2022.

De vergadering gaat akkoord met de begroting en de maandelijkse ledenbijdrage voor de 2e helft 2022 waarmee deze zijn vastgesteld.

8. Verkiezing Bestuur

Conform het rooster van aftreden treedt de penningmeester af. De huidige penningmeester, de heer Lathouwers, is herkiesbaar. Er hebben zich geen andere kandidaten aangemeld. De heer Lathouwers wordt met applaus herkozen.

9. Verkiezing kascommissie

De huidige kascommissieleden, mevrouw Van Dijk en de heer Bax, zijn herkiesbaar. Er hebben zich geen andere kandidaten aangemeld. De huidige kascommissieleden worden herkozen.

10. Uitbreiding commissie duurzaamheid en techniek

De commissie duurzaamheid en techniek bestaat momenteel alleen uit de heer Van Alphen. In zijn werk voert hij industriële projecten uit. De heer Van Alphen wil in de volgende ALV een plan met begroting presenteren om elektra op te wekken, met de potentie van 100.000 kWh, voor de algemene ruimten, eventuele laadpalen op het parkeerterrein en eventuele teruglevering. Graag zou hij iemand aan deze commissie zien toegevoegd.

Mevrouw Van der Koogh geeft aan geen deskundige te zijn, maar wel interesse te hebben. Zij is benoemd als lid van de commissie duurzaamheid en techniek.

De heer Waldschmit denkt dat het verstandig is voor deze commissie ook aan de kwaliteit van het dak en het vervangen daarvan mee te nemen.

De voorzitter stelt voor om een energiecoach via de gemeente bij te schakelen.

De ingekomen vraag van de heer Vieveen is hiermee behandeld.

11. Machtiging beheerder voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betaling.

Ingevolge artikel 41.4 van het model splitsingsreglement moet de ALV goedkeuring verlenen aan de beheerder om bij achterstand in betalingen een incassoprocedure te kunnen starten.

De procedure die door K&C (na overleg met het Bestuur) wordt gevolgd bij wanbetaling is als volgt:

De maandbijdrage dient de 1e werkdag van de maand te worden overgemaakt aan de VvE.

K&C biedt een automatische incassoprocedure aan zodat de maandbijdrage automatisch op



de 1e werkdag wordt overgemaakt (mits er voldoende saldo op de rekening van de eigenaar staat).

Indien na 3 weken de maandbijdrage niet is overgemaakt, start de incassoprocedure:

- a. herinnering 1 met reactietermijn van 1 week
- b. herinnering 2 met reactietijd van 1 week en € 25 administratiekosten
- c. aanmaning (met een reactietijd van 1 week)
- d. indien de eigenaar op al deze acties niet reageert, wordt de incasso uit handen gegeven aan een incassobureau en/of deurwaarder. De kosten voor het uit handen geven van de incasso, komen voor rekening van de eigenaar met betalingsachterstand. De vergadering gaat akkoord.

12. Rondvraag

De heer Jansen bedankt het Bestuur voor het verrichte en nog te verrichten werk in het belang van alle eigenaren.

De heer Waldschmit merkt op dat voor het stelen van de messing strippen, er een verdachte zou zijn aangehouden. Worden de kosten dan verhaald? Zo mogelijk wordt dit gedaan.

Mevrouw Van Alphen meldt dat de witte balkons behoorlijk groen zijn. Zij wil graag hulp bieden bij het schoonmaken hiervan.

Mevrouw Hofland vraagt of Firma Van der Ende onder de vloer moet kijken voor onderzoek kwaaitaalplaten. De voorzitter geeft aan dat dit inderdaad nodig is. Familie Van Alphen geeft aan beschikbaar te zijn voor toegang.

Mevrouw Hulshof-de Grood geeft aan dat de radiator warm blijft als de radiatorknop uitstaat. De voorzitter vraagt dit te melden bij K&C. Zij zullen een installateur inschakelen.

De heer Lathouwers bedankt mevrouw Besuijen voor de nieuwsbrieven en biedt, met applaus door de aanwezigen, een boekje aan.

13. Volgende vergadering en sluiting

De heer Besuijen geeft aan dat de volgende vergadering naar verwachting in april 2023 zal worden gehouden. Hij bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng, en wenst iedereen wel thuis. Om 21:40 uur wordt de vergadering, met applaus door de aanwezigen, gesloten.



Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg.

Agendapunt Omschrijving

2D Besluitvorming gebruik ISTA-app

Met duidelijke meerderheid van stemmen wordt besloten de ISTA-app aan te schaffen

3. Vaststellen notulen ALV d.d. 2 november 2021

De vergadering stelt de notulen van 2 november 2021 vast.

5. Vaststellen balans per 30 juni 2022 en winst- en verliesrekening 2021/2022, decharge Bestuur en beheerder, bestemming resultaat

De ALV gaat akkoord met de balans per 30 juni 2022 en de winst- en verliesrekening 2021/2022.

De ALV verleent decharge aan beheerder en Bestuur voor het financiële beleid van het afgelopen boekjaar.

De ALV gaat akkoord om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.

6A Meeriarenonderhoudsplan (M1OP)

De ALV wordt voortaan eerder in het jaar (1^e half jaar) georganiseerd vanwege het nieuwe boekjaar van de VVE.

6B Besluitvorming buitenschilderwerk 2023 (zijde Rodelaan)

Het buitenschilderwerk aan de zijde Rodelaan wordt in 2023 gepland uit te voeren.

6C Fundering – gefaseerde aanpak betonschade

De vergadering is zonder tegenstemmen akkoord met het voorstel van het Bestuur voor uitvoering van fase 1 van het project kwaaitaalplaten.

6D Camera beveiliging en antiklimbeugels

De vergadering gaat niet akkoord met het plaatsen van een beveiligings-/bewakingssysteem

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van dummy camera's.

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van antiklimbeugels om de hemelwaterafvoer (hwa).

7. Vaststellen begroting VVE-jaar 2e helft 2022 en maandbijdragen 2e helft 2022

De vergadering gaat akkoord met de begroting en de maandelijkse ledenbijdrage voor de 2e helft 2022.

8. Verkiezing Bestuur

De penningmeester, de heer Lathouwers, is herkozen.

9. Verkiezing kascommissie

Mevrouw Van Dijk en de heer Bax zijn herkozen.

10. Uitbreiding commissie duurzaamheid en techniek

Mevrouw Van der Koogh is benoemd tot lid van de commissie duurzaamheid en techniek.

11. Machtiging beheerder voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betaling.

Ingevolge artikel 41.4 van het model splitsingsreglement moet de ALV goedkeuring verlenen aan de beheerder om bij achterstand in betalingen een incassoprocedure te kunnen starten. De vergadering is akkoord.



Actielijst

Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg.

Agendapunt Omschrijving

2C Het Bestuur neemt contact op met K&C over een vluchtplan voor de VVE.

6A Het MJOP zal op de eerstvolgende ALV worden gepresenteerd. Hierin zal ook het MJOP NL Liften worden opgenomen.

6B Door de verfleverancier Claassen Coatings een tussentijdse controle laten uitvoeren op de kwaliteit van de uitgevoerde schilderwerkzaamheden.

6B Het Bestuur bekijkt of de betonbanden schoongemaakt of geschilderd moeten worden.

6B Offertes opvragen voor de buitenschilderwerkzaamheden aan de zijde Rodelaan.

6C Start uitvoering fase 1 van project kwaaitaalplaten.

6D Plaatsen dummy camera's in de portieken en antiklimbeugels om de hemelwaterafvoer (hwa).

Bijlage

46055_TUL verslag 01-07-2022 t_m 31-12-2022 inclusief aandeel reserve (1).pdf

Jaarverslag 07-2022 / 12-2022

**VVE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven)
te Voorburg**



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Balans per 31-12-2022	3
Toelichting op de balans per 31-12-2022	4
Winst- en verliesrekening 07-2022 / 12-2022	5
Begroting 202	6
Aandeel reserves per 31-12-2022	9

Balans per 31-12-2022

Debet	Balans		Credit	
	31-12-2022	30-06-2022	31-12-2022	30-06-2022
Liquide middelen	€ 356.943,38	€ 352.272,62	Reserveringen	€ 349.396,03
Rabobank betaalrekening	- 46.553,17	- 42.082,17	Reserve groot onderhoud woningen en bergingen	- 349.396,03
Rabobank spaarrekening	- 110.250,00	- 90.000,00	Resultaat voorgaand boekjaar	- 0,00
ING zakelijke rekening	- 100.140,21	- 120.190,45		- 8.370,69
ING zakelijke spaarrekening	- 100.000,00	- 100.000,00		
Vorderingen	€ 13.227,66	€ 11.150,78	Transitoria	€ 8.906,82
Debiteuren	- 12.796,43	- 10.719,55	Nog te betalen bedragen	- 6.093,38
Tussenrekening debiteuren	- 431,23	- 431,23	Vooruit ontvangen bijdragen leden	- 2.813,44
Transitoria	€ 163,40	€ 5.048,60	Schulden	€ 0,00
Nog te ontvangen bedragen	- 45,72	- 0,00	Crediteuren	- 0,00
Vooruit betaalde bedragen	- 117,68	- 5.048,60	Stoorkosten	€ 22.500,68
Overig	€ 603,69	€ 820,15	Voorschot stoorkosten	- 22.000,68
Te verrekenen bedragen	- 603,69	- 820,15	Depots stoorkosten	- 500,00
Stoorkosten	€ 13.574,83	€ 35.453,23	Exploitatieresultaat	€ 3.709,43
Stoorkosten	- 13.574,83	- 35.453,23		€ 0,00
Totaal	€ 384.512,96	€ 404.745,38	Totaal	€ 384.512,96
				€ 404.745,38

Toelichting op de balans per 31-12-2022

Reserve groot onderhoud woningen en bergingen			Credit
Beginbalans			€ 332.390,39
01-07-2022	resultaat 01-07-2021 - 30-06-2022		€ 8.370,69
12-10-2022	JDU installatiebedrijf B.V. (261499)	dakventilator vervangen	€ -4.434,65
02-11-2022	Leertouwer Schilders & Vastgoedonderhoud (235563)	1e termijn buitenschilderwerk	€ -23.602,42
04-11-2022	Kokshoorn Bouwadvisering (170940)	conditiemeting, opstellen MJOP	€ -1.427,80
01-12-2022	Leertouwer Schilders & Vastgoedonderhoud (235563)	credit 1e termijn schilderwerk	€ 23.602,42
01-12-2022	Leertouwer Schilders & Vastgoedonderhoud (235563)	1e termijn schilderwerk	€ -28.002,60
31-12-2022		dotatie 01-07-2022 - 31-12-2022	€ 42.500,00
Eindbalans			€ 349.396,03
Crediteuren			
		31-12-2022	30-06-2022
JDU installatiebedrijf B.V. (261499)	€ 0,00	€	5.223,32
De Gouden Sleutel (116104)	€ 0,00	€	72,47
Eneco Zakelijk B.V. (118858)	€ 0,00	€	1.462,47
	€ 0,00	€	6.758,26

Transitoria

Nog te betalen bedragen		Credit
Beginbalans	€	11.826,06
01-07-2022	negatieve rente juni 2022 ING r.c.	€ -8,30
02-07-2022	kosten juni 2022 Rabo r.c.	€ -21,02
11-07-2022	Eneco Zakelijk B.V. (118858) juni 2022 elektriciteit	€ -415,47
13-07-2022	Stedin Netbeheer B.V. (113694) juni transportkosten	€ -213,81
14-07-2022	Eneco Zakelijk B.V. (118858) juni 2022 levering	€ -1.000,23
15-07-2022	NL Liften BV (233303) contract 01-07-2021 t/m 30-06-2022	€ -2.511,49
26-07-2022	kosten juni 2022 ING r.c.	€ -13,68
10-08-2022	De Kledenklopperij (285978) 4e kwartaal - april juni 2022	€ -2.329,93
10-08-2022	De Kledenklopperij (285978) 3e kwartaal	€ -2.329,93
30-09-2022	Fontein Elektrotechniek BV (265579) contract 01-01 tm 30-06-2022 deuraandrijving Fontein	€ -137,20
01-11-2022	K en C Eigendom Management B.V. (112994) beheer 1e halfjaar 2022, K en C	€ -2.845,00
31-12-2022	Eneco: december elektra	€ 693,40
31-12-2022	Eneco: gas december	€ 4.607,72
31-12-2022	december transportkosten	€ 192,60
31-12-2022	kosten december 2022 ING r.c.	€ 19,04
31-12-2022	jaarnota Dunea 23-12-2021 t/m 11-01-2023	€ 554,04
31-12-2022	kosten december 2022 Rabo r.c.	€ 26,58
Eindbalans	€	6.093,38
Nog te ontvangen bedragen		Debet
Beginbalans	€	0,00
31-12-2022	rente 2022 ING sparen	€ 13,80
31-12-2022	Rabo sp rente 2022	€ 31,92
Eindbalans	€	45,72

Winst- en verliesrekening 07-2022 / 12-2022

	01-07-2022 t/m 31-12-2022	
	Eindsaldo (Debet)	Eindsaldo (Credit)
Winst & Verlies		
4230 - Verzekering: totaal pakket	2.081,10	
4300 - Elektriciteit	2.494,20	
4320 - Water	3.945,66	
4550 - Schoonmaakkosten	4.659,86	
4590 - Dagelijks klein onderhoud	1.901,62	
4595 - Diversen en onvoorzien	125,04	
4610 - Onderhoud liften	2.081,04	
4640 - Onderhoud cv	2.628,58	
4680 - Onderhoud automatische deuren	251,20	
4700 - Vergaderkosten	303,25	
4720 - Verenigingskosten	270,50	
4940 - Beheerkosten	2.845,00	
4980 - Bankkosten	248,36	
4999 - Dotatie reservefonds	42.500,00	
8200 - Bijdragen leden woningen en bergingen x/156		53.149,32
8300 - Bijdragen leden woningen gelijk deel 1/33		16.849,80
9010 - Rentebaten Rabobank		31,92
9090 - Rentebaten overige rekeningen		13,80
Resultaat	3.709,43	
Totaal: Winst & Verlies	70.044,84	70.044,84

Begroting 202

B2023TUL - begroting 2023 - concept ALV 03-05-2023		2023	
Grootboekrekening	Verdeling	Uitgaven	Inkomsten
Verzekering: totaal pakket	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	€ 5.820,00	€ 0,00
Elektriciteit	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 16.200,00	- 0,00
Water	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 6.800,00	- 0,00
Schoonmaakkosten	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 9.400,00	- 0,00
Dagelijks klein onderhoud	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 6.000,00	- 0,00
Diversen en onvoorzien	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 2.500,00	- 0,00
Onderhoud liften	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 5.600,00	- 0,00
Onderhoud cv	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 5.700,00	- 0,00
Onderhoud automatische deuren	Verdeling woningen mandelig - 1/33	- 500,00	- 0,00
Vergaderkosten	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 400,00	- 0,00
Bestuurskosten	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 200,00	- 0,00
Verenigingskosten	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 200,00	- 0,00
Beheerkosten	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 6.250,00	- 0,00
Bankkosten	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 320,00	- 0,00
Dotatie reservfonds	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	- 85.000,00	- 0,00
Bijdragen leden	Geen verdeling	- 0,00	- 0,00
Bijdragen leden woningen en bergingen x/156	Geen verdeling	- 0,00	- 106.690,00
Bijdragen leden woningen gelijk deel 1/33	Geen verdeling	- 0,00	- 44.200,00
Totaal		€ 150.890,00	€ 150.890,00

Overzicht van de ledenbijdragen per maand

Eigenaar	Index	B2023TUL - begroting 2023 - concept ALV 03-05-2023
Relatie: 260341	A-01 - Tulpentuin 1	€ 339,59
Relatie: 260342	A-07 - Tulpentuin 5	€ 396,58
	A-43 - Tulpentuin B43	€ 56,99
	Totaal	€ 453,57
Relatie: 260343	A-08 - Tulpentuin 7	€ 225,60
	A-41 - Tulpentuin B41	€ 56,99
	Totaal	€ 282,59
Relatie: 260340	A-09 - Tulpentuin 9	€ 396,58
	A-42 - Tulpentuin B42	€ 56,99
	Totaal	€ 453,57
Relatie: 260344	A-16 - Tulpentuin 11	€ 396,58
	A-40 - Tulpentuin B40	€ 56,99
	Totaal	€ 453,57
Relatie: 260345	A-17 - Tulpentuin 13	€ 225,60
	A-38 - Tulpentuin B38	€ 56,99
	Totaal	€ 282,59
Relatie: 260346	A-18 - Tulpentuin 15	€ 396,58
	A-39 - Tulpentuin B39	€ 56,99

	VVE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) boekjaar 07-2022 / 12-2022		
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260347	A-25 - Tulpentuin 17	€	396,58
	A-37 - Tulpentuin B37	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 291074	A-26 - Tulpentuin 19	€	225,60
	A-36 - Tulpentuin B36	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260348	A-27 - Tulpentuin 21	€	396,58
	A-35 - Tulpentuin B35	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260338	A-03 - Tulpentuin 23	€	339,59
	A-02 - Tulpentuin 3	€	225,60
	A-28 - Tulpentuin 39	€	396,58
	A-34 - Tulpentuin B34	€	56,99
	A-47 - Tulpentuin B47	€	56,99
	Totaal	€	1.075,75
Relatie: 260349	A-04 - Tulpentuin 25	€	225,60
	A-44 - Tulpentuin B44	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260350	A-10 - Tulpentuin 27	€	396,58
	A-49 - Tulpentuin B49	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260351	A-11 - Tulpentuin 29	€	225,60
	A-53 - Tulpentuin B53	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260352	A-12 - Tulpentuin 31	€	396,58
	A-52 - Tulpentuin B52	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260353	A-19 - Tulpentuin 33	€	396,58
	A-50 - Tulpentuin B50	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260354	A-20 - Tulpentuin 35	€	225,60
	A-48 - Tulpentuin B48	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260355	A-21 - Tulpentuin 37	€	396,58
	A-51 - Tulpentuin B51	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 279027	A-29 - Tulpentuin 41	€	225,60
	A-46 - Tulpentuin B46	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260357	A-30 - Tulpentuin 43	€	396,58
	A-45 - Tulpentuin B45	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260358	A-05 - Tulpentuin 45	€	339,59
Relatie: 260359	A-06 - Tulpentuin 47	€	225,60
	A-54 - Tulpentuin B54	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 282513	A-13 - Tulpentuin 49	€	396,58
	A-63 - Tulpentuin B63	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260361	A-14 - Tulpentuin 51	€	225,60
	A-61 - Tulpentuin B61	€	56,99
	Totaal	€	282,59
Relatie: 260362	A-15 - Tulpentuin 53	€	396,58
	A-62 - Tulpentuin B62	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 280798	A-22 - Tulpentuin 55	€	396,58
	A-60 - Tulpentuin B60	€	56,99
	Totaal	€	453,57
Relatie: 260364	A-23 - Tulpentuin 57	€	225,60
	A-58 - Tulpentuin B58	€	56,99
	Totaal	€	282,59

Relatie: 260365

VVE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) boekjaar 07-2022 / 12-2022



A-24 - Tulpentuin 59	€	396,58
A-59 - Tulpentuin B59	€	56,99
Totaal	€	453,57

Relatie: 260366

A-31 - Tulpentuin 61	€	396,58
A-57 - Tulpentuin B57	€	56,99
Totaal	€	453,57

Relatie: 279128

A-32 - Tulpentuin 63	€	225,60
A-56 - Tulpentuin B56	€	56,99
Totaal	€	282,59

Relatie: 260368

A-33 - Tulpentuin 65	€	396,58
A-55 - Tulpentuin B55	€	56,99
Totaal	€	453,57

Totaal per maand

€	12.574,11
---	-----------

Totaal per boekjaar

€	150.889,32
---	------------

Totaal verdeeld

€	150.890,00
---	------------

Afrondingsverschil

€	-0,68
---	-------

Aandeel reserves per 31-12-2022

Reservefondsen	Verdeelsleutel	Bedrag
Reserve groot onderhoud woningen en bergingen	Verdeling woningen en bergingen volgens breukdelen - x/156	€ 349.396,03
Totaal		€ 349.396,03

Aandeel per eigenaar		Aandeel
Relatie: 260341	A-01 - Tulpentuin 1	€ 8.958,87
Relatie: 260338	A-02 - Tulpentuin 3	€ 4.479,44
	A-03 - Tulpentuin 23	€ 8.958,87
	A-28 - Tulpentuin 39	€ 11.198,59
	A-34 - Tulpentuin B34	€ 2.239,72
	A-47 - Tulpentuin B47	€ 2.239,72
	Totaal	€ 29.116,34
Relatie: 260342	A-07 - Tulpentuin 5	€ 11.198,59
	A-43 - Tulpentuin B43	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260343	A-08 - Tulpentuin 7	€ 4.479,44
	A-41 - Tulpentuin B41	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16
Relatie: 260340	A-09 - Tulpentuin 9	€ 11.198,59
	A-42 - Tulpentuin B42	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260344	A-16 - Tulpentuin 11	€ 11.198,59
	A-40 - Tulpentuin B40	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260345	A-17 - Tulpentuin 13	€ 4.479,44
	A-38 - Tulpentuin B38	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16
Relatie: 260346	A-18 - Tulpentuin 15	€ 11.198,59
	A-39 - Tulpentuin B39	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260347	A-25 - Tulpentuin 17	€ 11.198,59
	A-37 - Tulpentuin B37	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 291074	A-26 - Tulpentuin 19	€ 4.479,44
	A-36 - Tulpentuin B36	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16
Relatie: 260348	A-27 - Tulpentuin 21	€ 11.198,59
	A-35 - Tulpentuin B35	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260349	A-04 - Tulpentuin 25	€ 4.479,44
	A-44 - Tulpentuin B44	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16
Relatie: 260350	A-10 - Tulpentuin 27	€ 11.198,59
	A-49 - Tulpentuin B49	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260351	A-11 - Tulpentuin 29	€ 4.479,44
	A-53 - Tulpentuin B53	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16
Relatie: 260352	A-12 - Tulpentuin 31	€ 11.198,59
	A-52 - Tulpentuin B52	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260353	A-19 - Tulpentuin 33	€ 11.198,59
	A-50 - Tulpentuin B50	€ 2.239,72
	Totaal	€ 13.438,31
Relatie: 260354	A-20 - Tulpentuin 35	€ 4.479,44
	A-48 - Tulpentuin B48	€ 2.239,72
	Totaal	€ 6.719,16

Relatie: 260355	A-21 - Tulpentuin 37	€	11.198,59
	A-51 - Tulpentuin B51	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 279027	A-29 - Tulpentuin 41	€	4.479,44
	A-46 - Tulpentuin B46	€	2.239,72
	Totaal	€	6.719,16
Relatie: 260357	A-30 - Tulpentuin 43	€	11.198,59
	A-45 - Tulpentuin B45	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 260358	A-05 - Tulpentuin 45	€	8.958,87
Relatie: 260359	A-06 - Tulpentuin 47	€	4.479,44
	A-54 - Tulpentuin B54	€	2.239,72
	Totaal	€	6.719,16
Relatie: 282513	A-13 - Tulpentuin 49	€	11.198,59
	A-63 - Tulpentuin B63	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 260361	A-14 - Tulpentuin 51	€	4.479,44
	A-61 - Tulpentuin B61	€	2.239,72
	Totaal	€	6.719,16
Relatie: 260362	A-15 - Tulpentuin 53	€	11.198,59
	A-62 - Tulpentuin B62	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 280798	A-22 - Tulpentuin 55	€	11.198,59
	A-60 - Tulpentuin B60	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 260364	A-23 - Tulpentuin 57	€	4.479,44
	A-58 - Tulpentuin B58	€	2.239,72
	Totaal	€	6.719,16
Relatie: 260365	A-24 - Tulpentuin 59	€	11.198,59
	A-59 - Tulpentuin B59	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 260366	A-31 - Tulpentuin 61	€	11.198,59
	A-57 - Tulpentuin B57	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Relatie: 279128	A-32 - Tulpentuin 63	€	4.479,44
	A-56 - Tulpentuin B56	€	2.239,72
	Totaal	€	6.719,16
Relatie: 260368	A-33 - Tulpentuin 65	€	11.198,59
	A-55 - Tulpentuin B55	€	2.239,72
	Totaal	€	13.438,31
Totaal		€	349.396,11

Bijlage

46055_VVe.pdf

- Hoogte VVE reservefonds per 31-12-2022: € 349.396,03
- Aandeel reserve van eigenaar per 31-12-2022: € 8.958,87
- Bij akkoord begroting (ALV 03-05-2023) worden de maandelijkse servicekosten: € 339,59
- Maandelijkse voorschot stookkosten: € 120,50
- Er zijn de afgelopen 2 jaar geen besluiten genomen die de maandelijkse lasten sterk verhogen.

Opbouw van achterstand:

- Totaal achterstand t/m 19-04-2023: € 14.132,84 (uitdraai uit financieel systeem bijgevoegd)
- VVE kosten + voorschot stookkosten mei 2023: € 460,09
- *enzovoort*

Bijlage

46055_Algemene+voorwaarden Van HengstumenStolp Netwerk Notarissen 2023.pdf



- algemene voorwaarden -

notarissen in maatschap

1. De notarissen vormen samen een maatschap en verrichten vanuit deze maatschap hun diensten. Deze maatschap is de opdrachtnemer. De opdrachtgever is de cliënt: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, die de maatschap opdracht geven tot het verrichten van werkzaamheden.
2. Deze algemene voorwaarden zijn mede gemaakt ten behoeve van de vennoten van de maatschap (waaronder ook de bestuurders van de praktijkvennootschappen die vennoot zijn van de maatschap) en van al de overige personen die bij, voor of namens de maatschap werkzaam zijn. Ook derden die bij de uitvoering van de opdracht zijn ingeschakeld, kunnen een beroep doen op deze algemene voorwaarden.
3. Bij de aanvaarding van alle opdrachten is het bepaalde in de artikelen 7:404 BW en 7:407 lid 2 BW uitgesloten.
4. De aansprakelijkheid van de maatschap is beperkt tot de dekking waarvoor een beroepsaansprakelijkheidsverzekering is afgesloten, vermeerderd met het eventuele eigen risico. In de geldende Beroeps- en gedragsregels zijn minimumnormen opgenomen waaraan de verzekering moet voldoen. Als om welke reden dan ook geen uitkering op grond van deze verzekering plaatsvindt, is de aansprakelijkheid van de maatschap beperkt tot een bedrag gelijk aan het voor de uitvoering van de desbetreffende opdracht in rekening gebrachte honorarium voor de werkzaamheden waaruit dan wel waardoor de schade is ontstaan.
5. De aansprakelijkheidsbeperking geldt ook als de maatschap aansprakelijk wordt gesteld voor schade die direct of indirect voortvloeit uit het niet deugdelijk functioneren van de door de maatschap bij de uitvoering van de opdracht gebruikte apparatuur, software, gegevensbestanden, registers of andere zaken.
6. Een eventuele vordering tot schadevergoeding kan niet worden ingesteld tegen werknemers van de notaris, overige personen die bij, voor of namens de notaris werkzaam zijn of waarmee een samenwerkingsverband is aangegaan en ook niet tegen bestuurders van rechtspersonen die verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden of waarmee een samenwerkingsverband is aangegaan.
7. Elk recht op schadevergoeding vervalt in elk geval twaalf maanden na de gebeurtenis waaruit de aansprakelijkheid direct of indirect voortvloeit; hiermee wordt niet uitgesloten het bepaalde in artikel 6:89 BW.
8. Als een opdracht wordt verleend door meerdere personen, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van de rekening voor de werkzaamheden van de maatschap. Als de opdracht wordt verstrekt door een natuurlijk persoon namens een rechtspersoon dan wordt de opdracht geacht mede door de natuurlijk persoon te zijn verleend.
9. Bij het inschakelen van derden neemt de maatschap steeds de nodige zorgvuldigheid in acht. De maatschap is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van ingeschakelde derden. De maatschap wordt geacht door de cliënt gemachtigd te zijn om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen van derden namens de cliënt te aanvaarden.
10. De maatschap licht de cliënt tijdig en duidelijk voor over de financiële consequenties van haar inschakeling. Het honorarium wordt vastgesteld op basis van de aan de opdracht bestede uren vermenigvuldigd met het door de maatschap gehanteerde uurtarief, tenzij anders is overeengekomen. Als de maatschap werkzaamheden verricht naar aanleiding van een koopovereenkomst, wordt het honorarium bij partijen in rekening gebracht zoals dat in de koopovereenkomst door partijen is afgesproken. Als hierover niets is afgesproken, dan brengt de maatschap het honorarium in rekening bij koper.

De maatschap deelt tijdig aan de cliënt mee wanneer meer kosten in rekening zullen worden gebracht dan afgesproken.

De maatschap mag de kosten van zijn werkzaamheden niet brengen ten laste van een andere opdracht, een ander deel van de opdracht of een ander dan de cliënt.

11. Een opdracht geldt als aanvaard:
 - als de opdracht door de opdrachtnemer is bevestigd aan de cliënt; dan wel
 - als de cliënt een namens de maatschap op verzoek van de cliënt gemaakte ontwerpakte dan wel een uitgebracht persoonlijk advies in ontvangst neemt; dan wel
 - als de maatschap een koopovereenkomst ontvangt waarin is bepaald dat de notaris die tot de maatschap behoort de akte van levering zal verlijden, en alle werkzaamheden ter zake start.
12. Rekeningen moeten binnen veertien dagen na factuurdatum betaald worden, tenzij anders is overeengekomen of anders door de maatschap op of bij de rekening is vermeld. Bij overschrijding van deze termijn is de cliënt in verzuim. De cliënt is dan een vertragsrente (gelijk aan de wettelijke rente) en incassokosten verschuldigd. De incassokosten worden berekend aan de hand van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.

Als de cliënt een rechtspersoon is of een natuurlijk persoon die handelt in de uitoefening van zijn/haar beroep of bedrijf, dan wordt in afwijking van het hiervoor vermelde besluit als incassokosten 15% van de openstaande vordering gerekend, met een minimum van € 250,00.
13. Op de dienstverlening van de maatschap is de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing. In dat kader is de maatschap onder meer verplicht:
 - in verband met de dienstverlening aan de cliënt een 'cliëntenonderzoek' uit te voeren, welk onderzoek onder meer het vaststellen en verifiëren van de identiteit omvat; en
 - zonder medeweten van de bij de opdracht betrokken partijen melding bij de Financial Intelligence Unit-Nederland (FIU-Nederland) te doen als zich een ongebruikelijke situatie of transactie voordoet.
14. Een vordering op de maatschap vanwege de uitbetaling van geld op grond van de rechtshandeling die in een akte is opgenomen, kan niet worden gecedeerd of verpand. De maatschap betaalt op grond van de notariële beroeps- en gedragsregels alleen geld uit aan degene die als partij optreedt bij de akte en/of aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is opgenomen, behalve als uit deze regels anders voortvloeit.
15. De maatschap houdt zich aan alle bestaande beroeps- en gedragsregels. Een uitleg van deze regels is te vinden in de door de KNB in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis opgestelde consumentenbrochure 'Spelregels voor notaris en consument'. Deze brochure is terug te vinden op www.knb.nl en kan op verzoek worden verstrekt.
16. De wet schrijft voor dat de notaris gegevens verzamelt van diegenen die direct of indirect bij de dienstverlening van de notaris zijn betrokken. Op de website van de notaris staat de privacyverklaring waarin wordt uitgelegd hoe de notaris omgaat met de persoonsgegevens.
17. Er geldt een Klachten- en Geschillenregeling Notariaat. Zie daarvoor www.knb.nl en www.degeschillencommissie.nl. De Geschillencommissie Notariaat neemt een klacht pas in behandeling nadat de kantoorklachtenregeling is doorlopen.
18. Op de dienstverlening en de eventuele aansprakelijkstelling is Nederlands recht van toepassing. Voor beslechting van geschillen is uitsluitend de Nederlandse rechter of de Geschillencommissie bevoegd.

Gedeponeerd door Netwerk Notarissen B.V. op 31 juli 2018 ter griffie van de Rechtbank Midden-Nederland onder nummer 204/2018.

Netwerk Notarissen is een samenwerkingsverband van zelfstandig opererende notariskantoren. Ons kantoor is niet aansprakelijk voor de gevolgen van werkzaamheden van andere bij Netwerk Notarissen aangesloten kantoren.

Bijlage

46055_kosten overzicht.pdf

Honorarium notaris	€	2.850,00	dit is inclusief kadastraal recht, kosten notarieel kwaliteitsfonds
BTW	€	598,50	
inschrijvingsrecht	€	137,50	
totaal	€	3.586,00	
kosten acte de command	€	400,00	
kosten notarieel kwaliteitsfonds	€	8,23	
BTW	€	85,73	
totaal	€	493,96	

Overdrachtsbelasting: 10,4% tenzij de woning wordt verworven om te dienen als hoofdverblijf (anders dan tijdelijk).

Bijlage

46055_akte van splitsing.pdf

1466
16-jage

HYP-4

Kantoor:	Zoetermeer OZ4 40177/86	De bewaarder van het kadaster	
	07-08-2003 14:44	<i>W. Schils</i>	met 16 vervolgblad(en)
Aantekening	Schils Meester M.E.G.J. / TULPENTUIN 1/65 BOUWFONDS NAT. A		
	 16 volbladen *20030807002793*		
	Kadaster		
	OPHEFFING SPLITSING/ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN Tulpentuin 1/65 Heden, zeven augustus tweeduizend drie verscheen voor mij, verscheen voor mij, Mr Maarten Erik Gilbert Jan Schils, notaris ter standplaats 's-Gravenhage, de heer Mr Tjacco Siebren van de Velde, te dezen woonplaats kiezend ten kantore van Koch Notarissen, met adres: Groot Hertoginnelaan 32a, 2517 EG 's-Gravenhage, geboren te Sommelsdijk op zeven januari negentienhonderd drieënzeventig te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwfonds Nationale-Nederlanden B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, kantoor houdende te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage onder nummer 27.120436; hierna te noemen: Bouwfonds Nationale-Nederlanden; blijkende van deze volmacht uit een onderhandse akte van volmachtgeving welke aan deze akte zal worden gehecht. I. Overwegingen vooraf De comparant, handelende als gemeld, verklaarde het volgende: A. Bouwfonds Nationale Nederlanden is gerechtigd tot alle appartementsrechten welke ontstonden in desbetreffende akte van splitsing appartementsrechten, op vierentwintig november negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor mr. H. M. Krans, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift werd overgeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rijswijk (thans Zoetermeer) op negententwintig november negentienhonderd zevenenzeventig in deel 4934 nummer 56. B. Bouwfonds Nationale Nederlanden de grond, in eigendom verkregen door de overschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rijswijk (thans Zoetermeer) in register hypotheken 4 deel 4051 nummer 15 van een akte van verkoop en koop, houdende kwijting voor de koopsom op achtentwintig juni negentienhonderdtweeënzeventig voor Th.E. Mertens, notaris te Voorburg, verleden, en voor wat betreft de opstallen door stichting voor eigen rekening. II. Verklaring van opheffing splitsing in appartementsrechten Bouwfonds Nationale Nederlanden verklaart bij deze als enige gerechtigde de gemelde splitsing in appartementsrechten op te heffen. III. Vereffening Bouwfonds Nationale Nederlanden verklaart bij deze in de hoedanigheid van enig gerechtigde tot: - een flatgebouw met erf en grond, staande en gelegen te Voorburg aan de Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven), ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 3640, groot zestien are en drie centiare, hierna te noemen het gebouw;		

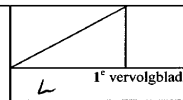
Hypotheken 4

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

1466

Aantekeningen:	
	dat zij, na de hiervoor gemelde opheffing, optreedt als vereffenaar van het liquidatie saldo. Voorts verklaart Bouwfonds Nationale Nederlanden bij deze dat het liquidatiesaldo voorzover aanwezig geheel toekomt aan Bouwfonds Nationale Nederlanden en daarmee de vereffening alsmede het bestaan van de vereniging van eigenaars Tulpentuin 1/65 (oneven) opgericht bij de gemelde akte van splitsing is geëindigd. <u>IV. Splitsing in appartementsrechten</u> Bouwfonds Nationale Nederlanden verklaarde voorts <u>dat</u> zij heeft besloten haar recht op gemeld gebouw met toebehoren en haar recht op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in de artikelen 5:106 tot en met 147 van het Burgerlijk Wetboek; <u>dat</u> het voormelde gebouw met toebehoren is uitgelegd in een plan van alle gebruikslanden, hetwelk aan deze minuut is vastgehecht en waarop door de hypotheekbewaarder te 's-Gravenhage, blijkens diens aantekening de dato zevenentwintig mei tweeduizend drie is verklaard, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel gemeente 's-Gravenhage, sectie D, nummer 3640 de complexaanduiding is 6495-A; <u>dat</u> op gemelde tekening, waarnaar hierna wordt verwezen, de gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer; <u>dat</u> het gebouw zal worden gesplitst in drieënzestig (63) appartementsrechten: <u>V. Omschrijving appartementsrechten</u> 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met interne berging, terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend Tulpentuin 1 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-1, uitmakende het vier/ eenhonderdzesenvijftigste (4/156) aandeel in het gebouw; 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met, terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond plaatselijk bekend Tulpentuin 3 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-2, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw; 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met interne berging, terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend Tulpentuin 23 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-3, uitmakende het vier/ eenhonderdzesenvijftigste (4/156) aandeel in het gebouw; 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond plaatselijk bekend Tulpentuin 25 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-4, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw; 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierkamerwoning met interne berging, terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend Tulpentuin 45 te Voorburg, kadastraal

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



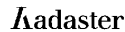
Kadaster

- bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-5, uitmakende het vier/ eenhonderdzesenvijftigste (4/156) aandeel in het gebouw;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met terras, tuin en verder toebehoren op de begane grond plaatselijk bekend Tulpentuin 47 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-6, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
 7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 5 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-7, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
 8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de eerste verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 7 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-8, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
 9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 9 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-9, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
 10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 27 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-10, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
 11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 29 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-11, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
 12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping, en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 31 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-12, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
 13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 49 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-13, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
 14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 51 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-14, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;

Aantekeningen:

15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de eerste verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 53 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-15, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 11 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-16, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 13 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-17, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 15 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-18, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 33 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-19, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 35 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-20, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 37 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-21, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 55 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-22, uitmakende het vijf/ eenhonderdzesenvijftigste (5/156) aandeel in het gebouw;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de tweekamerwoning met balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend Tulpentuin 57 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-23, uitmakende het twee/ eenhonderdzesenvijftigste (2/156) aandeel in het gebouw;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vijfkamerwoning met balkons op de tweede verdieping en verder toebehoren plaatselijk bekend Tulpentuin 59 te Voorburg, kadastraal bekend gemeente

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

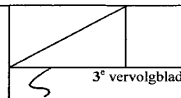


- Hypotheeken 3 / 4 - vervolg Goetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

Aantekeningen:

34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-34, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-35, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-36, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-37, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-38, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-39, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-40, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
41. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-41, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
42. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-42, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
43. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



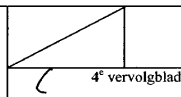
Kadaster

- Voorburg, sectie D nummer 6495 A-43, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
44. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-44, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-45, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-46, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-47, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-48, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 49. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-49, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 50. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-50, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 51. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-51, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
 52. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-52, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;

Aantekeningen:

53. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-53, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
54. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-54, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
55. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-55, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
56. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-56, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
57. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-57, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
58. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-58, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
59. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-59, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
60. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-60, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
61. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-61, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
62. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



Kadaster

- Voorburg, sectie D nummer 6495 A-62, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
63. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en verder toebehoren, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend, Tulpentuin ongenummerd te Voorburg, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6495 A-63, uitmakende het één/ eenhonderdzesenvijftigste (1/156) aandeel in het gebouw;
- Alle appartementen behoren in eigendom toe aan Bouwfonds Nationale Nederlanden.

VI. Splittingsreglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
 - b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is 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. De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de (breuk)delen als hiervoor bij de omschrijving van de appartementsrechten is vermeld.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde (breuk)delen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

Aantekeningen:

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde (breuk)delen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, een en ander behoudens de kosten voor de service waaronder wordt verstaan schoonmaakkosten, servicecontractkosten voor lift en hydrofoor, kosten voor elektra en lampen en huismeesterkosten, alles voorzover betrekking hebbende op gemeenschappelijke ruimten, welke kosten gelijk over de appartamenteigenaars met bestemming woonruimte (een/drieëndertigste gedeelte) worden verrekend, en behoudens die kosten die per appartementsrecht individueel worden bemeterd, welke kosten per appartementsrecht afzonderlijk in rekening zullen worden gebracht.
 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 worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, kookgas, 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

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



- Hypotheek 3 / 4 - vervolg op Petermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

Aantekeningen:

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling op de eerste van iedere maand 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 euro (Euro 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

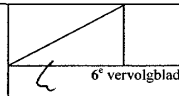
1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn 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 sloopkosten 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

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



Kadaster

- bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Al de in dit lid bedoelde verzekeringen zullen aanvullende verzekeringen zijn, welke worden afgesloten met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de hoofdsplitsing.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brand- en opstalverzekering 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. De periodieke controle zoals hiervoor bedoeld kan achterwege blijven indien de verzekeraar de herbouwkosten elk jaar automatisch aanpast door middel van een door de verzekeraar opgestelde indexclausule.
 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
 "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven,

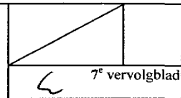
Aantekeningen:

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 twaalfduizend euro (EURO 12.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 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 containerruimtes, de liftmachinesruimtes, centraler verwarmingsruimte, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuisen, het hek en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



Kadaster

- 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 uitsluiting van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
 2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij 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, reclameaanduidingen, 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

Aantekeningen:

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.

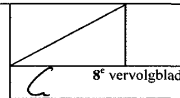
Artikel 16

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 bestemming: woning met berging voor privé-doeleinden.
In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen en/of erotiek. Voorts is niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension -of kamerverhuurbedrijf.
5. Ter beperking van hinderlijke contact geluiden, waaronder het lopen op en schuiven van meubilair over de vloer, zijn min of meer harde vloerbedekkingen, zoals parket, laminaat, vilt, kurk(ment), kurk(parket), plavuizen, linoleum en dergelijke verboden, tenzij wordt aangetoond dat de contactisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een



Kadaster

waarde bereikt van isolatiecoëfficiënt is plus tien decibel of meer ($\alpha_{00} = +10$ dB). Het is echter toegestaan een dergelijk harde vloerbedekking aan te (laten)brengen indien zulks op deskundige wijze geschiedt door middel van een zwevende vloer, zodat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers. De genoemde isolatieverbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070.

- Deze bepaling geldt voor eigenaren en gebruikers die een appartementsrecht na het passeren van deze akte in gebruik nemen.
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 stukwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en onstoppen 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

Aantekeningen:

- 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

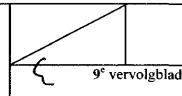
Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

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 plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke uitsluitend zijn bestemd ten behoeve van ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte.

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



Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 ervoor 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.

Aantekeningen:

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

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

Artikel 26a

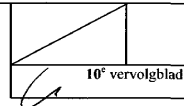
De artikelen 24 tot en met 26 zijn niet van toepassing voor de gerechtigde en diegenen die op de dag van het passeren van deze akte een huurovereenkomst met de gerechtigde hebben tot gebruik van een appartementsrecht.

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.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



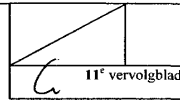
Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
- J. Vervreemding van een appartementsrecht
Artikel 28

Aantekeningen:

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
 2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
 3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 leden vijf en zes, 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 verbuuren 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



Kadaster

Artikel 30

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) te Voorburg**.
Zij is gevestigd te Voorburg.
De vereniging kan handelen onder de naam: **VvE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg**.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een bankrekening ten name van de vereniging.
3. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
4. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

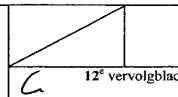
Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt

Aantekeningen:

- gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
 6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
 8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
 9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.
- Artikel 34
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
 2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt éénhonderzesenvijftig (156)
Daarvan hebben de:
de appartementseigenaars met indices;
1, 3 en 5, ieder: vier (4) stemmen;
de appartementseigenaars met indices;
2, 4, 6, 8, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 29 en 32, ieder: twee (2) stemmen;
de appartementseigenaars met indices;
7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 31 en 33, ieder vijf (5) stemmen;
de appartementseigenaars met indices;
34 tot en met 63 ieder, één (1) stem.
 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 vervelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



Kadaster

betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

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

Aantekeningen:

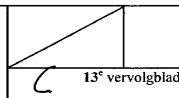
worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

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 levens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.



13° vervolgblad

Kadaster

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 uitvoelisel 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 danwel verzekeringen zoals bedoeld in artikel 8.

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

Aantekeningen:

- 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. Indexering

Artikel 43a (indexclausule)

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen:



In afwijking van het vorenstaande zal het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd in de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.

Aantekeningen:

VII. Benoeming bestuurslid

De gerechtigde benoemt bij deze tot eerste en enige bestuurder van voormelde Vereniging van Eigenaars:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van 't Hof Rijnland Vastgoedbeheer BV, gevestigd te Zoetermeer, Dublinstraat 44 (Postbus 612, 2700 AP Zoetermeer).

VIII. Overgangsbepalingen

De eigenaar bepaalt voorts in afwijking van het bovenstaande reglement dat:

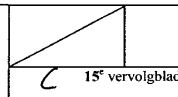
- a. artikel 24 van het splitsingsreglement en de eventuele overige bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privégedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. de vergadering of het bestuur geen beslissingen heeft genomen en is geen overeenkomsten aangegaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde;
- c. bedoelde beslissingen en/of overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten worden genomen casu quo moeten worden aangegaan dan wel de gerechtigdheid van ten minste twee/derde van de appartementsrechten aan derden zijn overgedragen.

IX. Erfdienstbaarheid/Vestigen van Erfdienstbaarheid

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de gemelde akte van verkoop en koop de dato dertig juni negentienhonderd tweeënzeventig waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

2. *Koopster mag de gekochte grond, zolang deze onbebouwd is, niet vervreemden, met hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren of verhuren of verpachten dan onder door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.*
3. *Koopster zal met bijlevering van eventueel tekortkomend zand zorg dragen, dat binnen één maand na de dag, waarop de Burgemeester en Wethouders een schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 27sub b van het bouwverordening der gemeente Voorburg zal zijn ontvangen, het trottoir voor haar bouwterrein op de door het bedrijf openbare werken vast te stellen hoogte kan worden gemaakt. Deze verplichting van de koopster geldt alleen voorzover de straatbanen op de hier genoemde dag over de volle breedte en hoogte zullen zijn aangelegd.*
4. *Binnen een jaar, nadat het verkoopbesluit door gedeputeerde staten is goedgekeurd, moet met de bebouwing van de grond zijn aangevangen; deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders telkens met één jaar worden verlengd.*
5. *De bebouwing van de grond moet plaatsvinden met inachtneming van het door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde schetsplan.*
6. *Verkoopster is niet gehouden tot vrijwaring voor verborgen gebreken of erfdienstbaarheden, gaande het verkochte op de koopster over met alle heersende erfdienstbaarheden, waartoe het gerechtigd mocht zijn en alle lijdende erfdienstbaarheden waaraan het mocht zijn onderworpen.*

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44



Kadaster

7. Koopster is gehouden tot nakoming der bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting of bestemming van het gebouw gemaakt bij vroegere op het verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voorzover die bepalingen nog werking kunnen hebben.
8. De verkoop geschiedt voetstoots, al hetgeen op het verkochte aard -en wortelvast gevonden wordt, is, voorzover het verkoopster toebehoort, onder de koop begrepen.
9. Bij niet tijdige of niet volledige naleving van de hiervoren sub 3 gestelde bepaling verbeurt koopster een boete ten bate van de gemeentekas van Voorburg tot een bedrag, gelijk aan tien procent van de koopsom, te betalen binnen één maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande , dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
10. Bij niet-levering van de hiervoor sub 4 gestelde bepaling is koopster gehouden binnen twee maanden na schriftelijke aanmaning van Burgemeester en Wethouders het gekochte vrij op naam aan de gemeente in eigendom over te dragen, voordezelfde prijs als door haar bij aankoop is betaald, alle kosten van overdracht komen in dit geval ten laste van de overdragende partij.
11. Bij niet-naleving van de hiervoor sub 10 gestelde bepaling verbeurt koopster een boete ten bate van de gemeentekas tot een bedrag, gelijk aan het drievoud van e koopsom, te betalen binnen een maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande dat nimmer een uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
12. Koopster zal bij overtreding van een of meer der in deze akte sub 2, 4, 5 en 13 gestelde bepalingen een boet verbeuren ten bate van de gemeentekas van Voorburg tot een bedrag, gelijk aan veertig procent van de koopsom, te betalen binnen één maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
15. Bij eventuele vervreemding van de gekochte grond, hetzij in zijn geheel, hetzij voor een deel, moeten steeds de onder dit punt alsmede de hiervoren sub 2, 3, 4, 9, 10, 11, en 12 gestelde bepalingen en de hierna gestelde Bijzondere Voorwaarden in de opvolgende titels worden vermeld en als voorwaarden voor de verkrijging worden gesteld, datzelfde geldt voor de bestemming van de grond.

Voorts verklaarden de comparanten sub eerstelijk en ten tweede genoemd, dat de onderhavige verkoop en koop mede heeft plaatsgevonden onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

- a. door de Gemeente Voorburg zal voor rekening van koopster worden zorg gedragen voor aanleg en onderhoud van achthonderd drieëndertig parkeerplaatsen bij de op de overgedragen grond te stichten eensgezinshuizen en flatwoningen, met dien verstande dat: voor de aanlegkosten -waaronder begrepen zijn de kosten van onderhoud gedurende de eerste drie jaren ten bedrage van eenduizend tweehonderd vijftig gulden per parkeerplaats alzo in totaal één miljoen éénenveertigduizend tweehonderdvijftig gulden door koopster aan de Gemeente Voorburg verschuldigd is;

Aantekeningen:

- b. de kosten, verbonden aan het onderhoud van de sub a vermelde parkeerplaatsen na afloop van de sub a vermelde periode, moeten worden voldaan telkens wanneer dat onderhoud heeft moeten plaatsvinden;
- c. de koopster en haar rechtverkrijgende zijn gehouden de verplichting tot betaling van de onder b bedoelde kosten op te leggen aan eventuele opvolgers in de eigendom op straffe van betaling door de nalatige(n) aan de Gemeente Voorburg van een boete van vijfhonderd duizend gulden.

Nog verklaarde de comparant sub eerstelijk genoemd:

dat door de gemeente Voorburg - in overleg met en geheel overeenkomstig de aanwijzingen van explosievenopruimingsdienst - voor rekening van de Gemeente Voorburg voor één september negentienhonderd twee en zeventig alle zodanige maatregelen zullen worden getroffen, welke naar het oordeel van genoemde dienst nodig zijn om te bewerkstelligen, dat ter plaatse van en nabij de voormalige vuilnisput in het oostelijk kwadrant van "Essesteijn" een zo veilig mogelijke situatie ontstaat, welke de kans op schadelijke gevolgen van de eventuele aanwezigheid van explosieven aldaar zo al niet geheel uitsluit dan toch tot minimum beperkt.

Voorts verklaart de comparant, thans tevens handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente Voorburg, gevestigd te 2271 CH Voorburg, Herenstraat 42, hierna te noemen de "Gemeente" dat Bouwfonds Nationale-Nederlanden en de Gemeente de navolgende erfdienstbaarheid verlenen en mitsdien vestigen:

Ten behoeve van het aan Bouwfonds Nationale-Nederlanden in eigendom toebehorende perceel ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie D nummer 3640 met complexaanduiding 6495-A en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg sectie D nummer 5200 al zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestemming van de bouwkundige toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden (waaronder begrepen doch niet beperkt tot) de erfdienstbaarheden van op- of overbouwing.

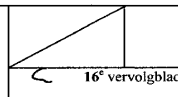
Ter uitvoering van het bovenstaande wordt bij deze de genoemde erfdienstbaarheid gevestigd. Gemeente verklaart de erfdienstbaarheid te aanvaarden.

Van de volmacht van de Gemeente blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

X. Kwalitatieve Verplichtingen

Voorts verklaarde Bouwfonds Nationale-Nederlanden dat bij iedere overdracht van één van de hiervoor gemelde appartementsrechten, behoudens de appartementsrechten met index A-1, 3 en 5 ten laste van de verkrijger en ten behoeve van de bij deze akte op te richten Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) de volgende kwalitatieve verplichting op te leggen:

"Teneinde te voorkomen dat appartementsrechten bestemd tot woning niet anders dan tezamen met appartementsrechten bestemd tot berging worden vervreemd, bezwaard met beperkte rechten, behoudens zekerheidsrechten, of in gebruik worden afgestaan dient ten behoeve Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) en ten laste van de verkrijger van de hiervoor bedoelde appartementsrechten de kwalitatieve verplichting te worden opgelegd houdende het verbod (niet doen) om de in de desbetreffende akte van levering waarbij deze



Kadaster

appartementenrechten worden verkregen, deze niet anders dan op de hiervoor bedoelde wijze te vervreemden, te bezwaren met beperkte rechten, behoudens zekerheidsrechten, of in gebruik af te staan; zulks onder de verplichting voor de verkrijger deze kwalitatieve verplichting aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, op verbeurte van een direct opeisbare boete aan Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), welke boete voor het eerst op één januari tweeduizend vier en daarna op één januari van elk jaar zal worden geïndexeerd zoals bepaald in artikel 43a van het splitsingsreglement."

XI. Inschrijving kadaster

Een afschrift van deze akte zal in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer worden ingeschreven.

XII. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze minuut. De comparant is mij, notaris, bekend en diens identiteit is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om dertien uur

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr M.E.G.J. Schils

Ondergetekende, Mr Maarten Erik Gilbert Jan Schils notaris te 's-Gravenhage, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Mr M.E.G.J. Schils

Ondergetekende, Mr Maarten Erik Gilbert Jan Schils notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 07-08-2003 om 14:44 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40177 nummer 86.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20030807000044.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Zoetermeer, Onroerende Zaken Hyp4 : 40177/86 07-08-2003 14:44

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46055.pdf



121217.01.BL

1

Bijzondere veilingvoorwaarden beslagveiling Tulpentuin 1 Voorburg

Vandaag, twintig april tweeduizend drieëntwintig, _____
verscheen voor mij, mr. Bas Leenders, notaris gevestigd te Hilversum: _____
mevrouw Simone Evelyn Dionne van der Schaaff-Zuidema, werkzaam bij Van Hengstum & Stulp Netwerk Notarissen, kantooradres: Melkpad 28, 1217 KD Hilversum, geboren te _____
Nijmegen op zestien juni negentienhonderdzesenzeestig ten deze handelende als _____
schriftelijk gevolmachtigd van: _____
de Vereniging van Eigenaren **Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) te Voorburg**, gevestigd te Voorburg, kantoorhoudende te Tulpentuin 31, 2272 BM Voorburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 27367565. _____
de Vereniging van Eigenaren Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 tot en met 65 _____
(oneven) te Voorburg; hierna te noemen: 'de verkoper'.

VOLMACHT

De volmachtverlening door verkoper blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte _____
wordt **gehecht**.

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

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het _____
hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor _____
deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op _____
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'. _____
Deze akte heeft de volgende indeling: _____

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

1. Algemene informatie

1.1 _____ **datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op drieëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig om _____
of omstreeks dertien uur en dertig minuten (**13:30 uur**) uur ten overstaan van mij, notaris _____
of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun _____
waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot _____
onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er _____
kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in _____
de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

*De executoriale verkoop is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in _____
artikel 2 van de hierna omschreven AVVE.*

1.2 _____ **registergoed**

Het registergoed is: _____
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met _____
interne berging, terras en tuin gelegen op de begane grond en verder toebehoren, gelegen

te 2272 BL Voorburg, Tulpentuin 1, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, _____
complexaanduiding 6495, appartementsindex 1, uitmakende het vier/eenhonderd _____
zesenvijftigste (4/156e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het _____
appartementengebouw met grond en erf aan de Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven _____
nummers) te Voorburg, gemeente Leidschendam-Voorburg, ten tijde van de splitsing _____
kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D, nummer 3640, groot zestien are, drie _____
centiare; _____

hierna te noemen: 'het registergoed'. _____

1.3 eigenaar/schuldenaar

enzovoort _____

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. _____

Deze levering blijkt uit een akte op vijftien juli tweeduizend twintig verleden voor mr. M. _____
Wenneker, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.M. _____
Zwart, notaris te Leidschendam-Voorburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in _____
de openbare registers van het kadaster op zestien juli tweeduizend twintig, in register _____
Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 78540, nummer 178. _____

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs. _____

1.5 hypotheek-/pandrecht

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed. _____

1.6 schuld

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

1.7 opeisbaarheid en verzuim

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door _____
nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper _____
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper. _____

1.8 executoriaal beslag

Op zesentwintig september tweeduizend tweeëntwintig is executoriaal beslag gelegd op _____
het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van _____
inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het _____
proces-verbaal van inbeslagneming is op zesentwintig september tweeduizend _____
tweeëntwintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register _____
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 84323 en nummer 122. Een afschrift van het _____
proces-verbaal is vervolgens op zevenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig _____
aan de schuldenaar betekend. _____

Het beslag is niet het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van _____
Burgerlijke Rechtsvordering. Door de beslaglegger met een ouder executoriaal beslag is _____
toestemming gegeven voor deze executoriale verkoop, op grond waarvan de verkoper _____
overgaat tot de verkoop. Dit blijkt uit een stuk dat aan deze akte wordt gehecht. _____

1.9 geen overname door de hypotheekhouder

niet van toepassing _____

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke _____
Rechtsvordering tijdig aangezegd aan: _____

- de eigenaar/schuldenaar; _____
- de andere beslaglegger(s); _____

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 _____ feitelijke informatie

milieu

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

energielabel

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

2.2 _____ juridische informatie

bestemming

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

*"beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en _____
beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve _____
verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akten, waartoe uitdrukkelijk _____
wordt verwezen naar:"*

1. *een akte van levering, ten titel van koop, op dertig mei tweeduizend vijf verleden _____
voor mr. J.W. Wessels, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst _____
voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer op eenendertig mei _____
tweeduizend vijf, in Register Hypotheken 4, deel 40574, nummer 200, in welke akte _____
onder meer woordelijk staat vermeld:"*

"a. de hiervoor vermelde aankomsttitel (deel 4051, nummer 15), luidende: _____

*Voorts verklaarden de comparanten, dat deze verkoop en koop heeft _____
plaatsgevonden onder de "Algemene Voorwaarden en Bepalingen" naar welke _____
door de gemeente Voorburg bouwterreinen worden verkocht, met afwijking van _____
het daarin in Hoofdstuk II, onder 2 bepaalde, naar welke voorwaarden ten deze _____
wordt verwezen, onder uitdrukkelijk aanhaling van de navolgende daarin _____
voorkomende bepalingen:"*

enzovoorts _____

2. Koopster mag de gekochte grond, zolang deze onbebouwd is, niet vervreemden, met hypotheek of andere zakelijke rechten bezwaren of verhuren of verpachten dan onder door burgemeester en wethouders goedgekeurde voorwaarden, bepalingen en bedingen.
3. Koopster zal met bijlevering van eventueel tekortkomend zand zorgdragen, dat binnen één maand na de dag, waarop Burgemeester en Wethouders een schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 27 sub b van de bouwverordening gemeente Voorburg zal zijn ontvangen, het trottoir voor het bouwterrein op de door het bedrijf openbare werken vast te stellen hoogte kan worden gemaakt; deze verplichting voor koopster geldt alleen voorzover de straatbanen op de hier genoemde dag over de volle breedte en hoogte zullen zijn aangelegd.
4. Binnen één jaar, nadat het verkoopbesluit door gedeputeerde staten is goedgekeurd, moet met de bebouwing van de grond zijn aangevangen; deze termijn kan door Burgemeester en Wethouders telkens één jaar worden verlengd.
5. De bebouwing van de grond moet plaatsvinden met inachtneming van het door Burgemeester en Wethouders goedgekeurde schetsplan. Verkoopster is niet gehouden tot vrijwaring voor verborgen gebreken of erfdiensbaarheden, gaande het verkochte op de koopster over met alle heersende erfdiensbaarheden, waartoe het gerechtigd mocht zijn en alle lijdende erfdiensbaarheden waaraan het mocht zijn onderworpen.
7. Koopster is gehouden tot nakoming der bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting of bestemming van het gebouwde gemaakt bij vroegere op het verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voorzover die bepalingen nog werking kunnen hebben.
8. De verkoop geschiedt voetstoots, al hetgeen op het verkochte aard-, of wortelvast gevonden worden is, voorzover het de verkoopster toebehoort, onder de koop begrepen.
9. Bij niet tijdige of niet volledige naleving van de hiervoren sub 3 gestelde bepaling verbeurt koopster een boete ten bate van de gemeentekas van Voorburg tot een bedrag, gelijk aan tien procent van de koopsom, te betalen binnen één maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
10. Bij niet-naleving van de hiervoor sub 4 gestelde bepaling is koopster gehouden binnen twee maanden na schriftelijke aanmaning van Burgemeester en Wethouders het gekochte vrij op naam weder aan de gemeente in eigendom over te dragen, voor dezelfde prijs als door haar bij aankoop is betaald. Alle kosten van overdracht komen in dit geval ten laste van de overdragende partij.
11. Bij niet-naleving van de hiervoor sub 10 gestelde bepaling verbeurt koopster een boete ten bate van de gemeentekas tot een bedrag, gelijk aan het drievoud van de koopsom, te betalen binnen een maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.
12. Koopster zal bij overtreding van een of meer der in deze akte sub 2, 4, 5 en 13 gestelde bepalingen een boete verbeuren ten bate van de gemeentekas van Voorburg tot een bedrag, gelijk aan veertig procent van de koopsom, te betalen binnen één

maand na dagtekening van een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

13. Bij eventuele vervreemding van de gekochte grond, in zijn geheel, hetzij voor een deel, moeten steeds de hiervoor sub 2, 3, 4, 9, 10, 11 en 12 gestelde bepalingen en de hierna gestelde Bijzondere Voorwaarden in de opvolgende titels worden vermeld en als voorwaarde voor de verkrijging worden gesteld, datzelfde voor de bestemming van de grond."

enzovoorts

"Voorts verklaarden de comparanten sub eerstelijk en ten tweede genoemd, dat de onderhavige verkoop en koop mede heeft plaatsgevonden onder de navolgende Bijzondere Voorwaarden:

- a. door de Gemeente Voorburg zal voor rekening van koopster worden zorggedragen voor aanleg en onderhoud van achthonderd drie en dertig parkeerplaatsen bij de op de overgedragen grond te stichten eengezinshuizen en flatwoningen, met dien verstande dat:
voor de aanlegkosten - waaronder begrepen zijn de kosten van onderhoud gedurende de eerste drie jaren ten bedrage van één duizend tweehonderd vijftig gulden per parkeerplaats, alzo in totaal één miljoen één en veertig duizend tweehonderd vijftig gulden door koopster aan de gemeente Voorburg verschuldigd is;
- b. de kosten, verbonden aan het onderhoud van de sub a vermelde parkeerplaatsen na afloop van de sub a vermelde driejarige periode, moeten worden voldaan telkens wanneer dat onderhoud heeft moeten plaatsvinden;
- c. de koopster en haar rechtverkrijgenden zijn gehouden verplichting tot betaling van de onder b bedoelde kosten op te leggen aan eventuele opvolgers in de eigendom op straffe van betaling door de nalatige(n) aan de Gemeente Voorburg van een boete van vijfhonderd duizend gulden."
2. gemelde akte van opheffing splitsing/wijziging splitsing de dato zeven augustus tweeduizend drie, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:
"Nog verklaarde de comparant sub b eerstelijk genoemd: dat door de gemeente Voorburg - in overleg met en geheel overeenkomstig de aanwijzingen van explosievenopruimingsdienst - voor rekening van de Gemeente Voorburg voor één september negentienhonderd twee en zeventig alle zodanige maatregelen zullen worden getroffen, welke naar het oordeel van genoemde dienst nodig zijn om te bewerkstelligen, dat ter plaatse van en nabij de voormalige vuilnisput in het oostelijk kwadrant van "Essesteijn" een zo veilig mogelijke situatie ontstaat, welke de kans op schadelijke gevolgen van de eventuele aanwezigheid van explosieven aldaar zo al niet geheel uitsluiten dan toch tot minimum beperkt."

enzovoorts

"Voorts verklaart de comparant, thans tevens handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente Voorburg, gevestigd te 2271 CH Voorburg, Herenstraat 42, hierna te noemen de "Gemeente" dat Bouwfonds Nationale Nederlanden en de Gemeente de navolgende erfdienstbaarheid verlenen en mitsdien vestigen:
Ten behoeve van het aan Bouwfonds Nationale Nederlanden in eigendom toebehorende perceel, ten tijde van splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente

Voorburg sectie D nummer 3640 met complexaanduiding 6495 A en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Voorburg — sectie D nummer 5200 al zodanige erfdienstbaarheden als zijn vereist ter bestendiging van de

bouwkundige toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden — (waaronder begrepen doch niet beperkt tot) de erfdienstbaarheden van op- of overbouw.

Ter uitvoering van het bovenstaande wordt bij deze de genoemde erfdienstbaarheid gevestigd. Gemeente verklaart de erfdienstbaarheid te aanvaarden." — Enzovoort"

X. Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaarde Bouwfonds Nationale-Nederlanden ten laste van de koper, hierna ook "verkrijger" genoemd, en ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) de volgende kwalitatieve verplichting op te leggen:

Teneinde te voorkomen dat appartementsrechten bestemd tot woning niet anders dan tezamen met appartementsrechten bestemd tot berging worden vervreemd, bezwaard met beperkte rechten, behoudens zekerheidsrechten, of in gebruik worden afgestaan dient ten behoeve van Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) en ten laste van de verkrijger van de hiervoor bedoelde appartementsrechten de kwalitatieve verplichting te worden opgelegd houdende het verbod (niet doen) om de in de desbetreffende akte van levering waarbij deze appartementsrechten worden verkregen, deze niet anders

dan op de hiervoor bedoelde wijze te vervreemden, te bezwaren met beperkte rechten, behoudens zekerheidsrechten, of in gebruik af te staan, zulks onder de verplichting voor de verkrijger deze kwalitatieve verplichting aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, op verbeurte van een direct opeisbare boete aan Vereniging van Eigenaren Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven) van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), welke boete voor het eerst op één

januari tweeduizendvier en daarna één januari van elk jaar zal worden geïndexeerd zoals bepaald in artikel 43a van het splitsingsreglement."

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementsplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rijswijk, op negentwintig november negentienhonderdzevenenzeventig, in Register Hypotheken 4, deel 4934, nummer 56, van een afschrift van een akte van splitsing, op vierentwintig november negentienhonderdzevenenzeventig, voor mr. H.M. Krans, notaris te 'sGravenhage, verleden.

Vervolgens heeft een opheffing splitsing, wijziging splitsing plaatsgevonden blijkens een —
akte van opheffing splitsing/wijziging splitsing, op zeven augustus tweeduizend drie, voor —
mr. M.E.G.J. Schils, notaris te 'sGravenhage, verleden, van welke akte een afschrift is —
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te —
Zoetermeer, op zeven augustus tweeduizend drie, in Register Hypotheken 4, deel 40177, —
nummer 86. Bij eerstgemelde akte is tevens opgericht de vereniging van eigenaars: —
"Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 tot en met 65 (oneven nummers) te Voorburg", —
statutair gevestigd te Voorburg. —

verklaring vereniging van eigenaars —
Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars: —

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

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt. —

2.3 gebruik —

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende: —
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en —
zijn gezin. —

3. Financieel —

3.1 kosten en heffingen —

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een —
onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht: —
 - het honorarium van de notaris; —
 - de overdrachtsbelasting; —
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; —
 - de kosten van ontruiming na de aflevering; —
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is. —

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

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder —
a bedoeld zijn: —
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld —
op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 —
Burgerlijk Wetboek: veertienduizend éénhonderdtweeëndertig euro en —
vierentachtig cent (**€ 14.132,84**) per negentien april tweeduizend drieëntwintig. —

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen voor zover deze niet uit de —
verkoopopbrengst betaald kunnen worden, met de lopende termijnen tot de datum —
van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende —
eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper en worden ook niet —
verrekend. —

3.2 _____ **fiscaal**

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

3.3 _____ **aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor _____
nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en _____
vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete _____
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete. _____
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de _____
waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als _____
het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening _____
wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening _____
ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de _____
koop prijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. _____
Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan _____
rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de _____
administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden _____
vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koop prijs en de overige nog niet betaalde _____
kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de _____
administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd. _____

4. De openbare executoriale verkoop (de veiling) _____

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling. _____

4.1 wijze van veilen _____

De veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. _____

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

aansluitend bij afmijning via de website. _____

4.2 Voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de _____
Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod _____
via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden _____
bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via _____
Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam 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. _____

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap – hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de _____ Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde _____ rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn _____ aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt _____ verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde _____ rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, 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. _____

4.3 _____ inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd. _____

4.4 legitimatie/

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

4.5 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde: _____
- dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de AVVE en deze bijzondere veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning – over te gaan. _____
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden: _____
- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald; _____
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd. _____

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

4.6 recht van beraad

In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van _____ beraad de derde werkdag volgende op de afslag om zeventien uur (**17:00 uur**) in de middag of zoveel eerder als verkoper al dan niet mocht hebben gegund. Verkoper zal voor – het eind van de termijn van beraad schriftelijk, per mail berichten of het registergoed _____

voorwaardelijk wordt gegund zoals hiervoor onder in artikel 4.6 van deze bijzondere —
veilingvoorwaarden is omschreven. —

4.7 betaling koopprijs

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c van de AVVE dient betaling van de koopprijs te —
geschieden binnen vier (4) weken na voorwaardelijke gunning —

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende —
zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel —
18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving —
van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers. —

SLOT

Waarvan akte is verleden te Hilversum, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. —

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is door mij —
aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de —
gevolgen die voor partij(en) uit de inhoud van deze akte voortvloeien. —

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud te hebben —
kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —
verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, —

om tien uur en negenendertig minuten (**10:39 uur**) —

Volgt ondertekening

Uitgegeven voor woordelijk gelijkkluidend uittreksel



[Handwritten signature in blue ink]

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46055_kosten overzicht.pdf

Honorarium notaris	€	2.850,00	dit is inclusief kadastraal recht, kosten notarieel kwaliteitsfonds
BTW	€	598,50	
inschrijvingsrecht	€	137,50	
totaal	€	3.586,00	
kosten acte de command	€	400,00	
kosten notarieel kwaliteitsfonds	€	8,23	
BTW	€	85,73	
totaal	€	493,96	

Overdrachtsbelasting: 10,4% tenzij de woning wordt verworven om te dienen als hoofdverblijf (anders dan tijdelijk).