

H.A. Lorentzstraat 14, 1782JJ DEN HELDER (46178)



Appartement
de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder.



Beschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder, gelegen te 1782 JJ Den Helder, H.A. Lorentzstraat 14, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17, uitmakende het eenduizend driehonderdvijftig/zevenenveertigduizend tweehonderdvijftigste (1.350/47.250e) aandeel in de gemeenschap (volgens de akte van wijziging splitsing is het aandeel ééduizend éénhonderdtwintig/negenenveertigduizend vijfhonderd (1.120/49.500)), bestaande uit een flatgebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 7967, groot eenenveertig are en zeven centiare (41 a 7 ca).



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 16 oktober 2023
Inzet	maandag 16 oktober 2023 vanaf 18:00
Afslag	maandag 16 oktober 2023 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Bakker & Neve Netwerk Notarissen Loevestein 12 2352 KM Leiderdorp T: 071 589 92 01 F: 071 541 13 92 E: info@notarissen.tv
Behandelaar	Notaris: mr. P. de Vries Behandelaar: M. van 't Veer

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1952
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	87 m ²

Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17.

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 8.960,00 (per 14-09-2023 om 14:47 uur)

Bijzonderheden

de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder.

omschrijving feitelijk / commerciële omschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder, gelegen te 1782 JJ Den Helder, H.A. Lorentzstraat 14, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17, uitmakende het eenduizend driehonderdvijftig/zevenenveertigduizend tweehonderdvijftigste (1.350/47.250e) aandeel in de gemeenschap (volgens de akte van wijziging splitsing is het aandeel éénduizend éénhonderdwtintig/negenenveertigduizend vijfhonderd (1.120/49.500)), bestaande uit een flatgebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 7967, groot eenenveertig are en zeven centiare (41 a 7 ca).

kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17.

gebruik/oplevering

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

oppervlakte/NEN 2580

ca. 87 m²

bouwjaar

1952

energie (EPA)



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

aanschrijvingen/publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar voormelde akte (deel 83385 nummer 144) vermeld onder 1.4.

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.

splitsing

zie documenten "akte van splitsing"

risico

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

ontruiming

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming;

bestemming

De bestemming volgens de akte van splitsing is woordelijk luidend: wonen. Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

erfpacht

Niet van toepassing, object is gelegen op eigen grond.

het bieden

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

gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie

FINANCIËLE INFORMATIE

plok

de plok bedraagt 1% t.l.v. verkoper

lasten per jaar

Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
- rioolheffing: thans onbekend;
- waterschapslasten: thans onbekend;
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: € 142,96 per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022)

€ 173.000,- (volgens WOZ waardeloket)

kosten koper

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een/aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 6 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- 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.

waarborgsom

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

kosten notaris

zie document "geschatte veilingkosten"

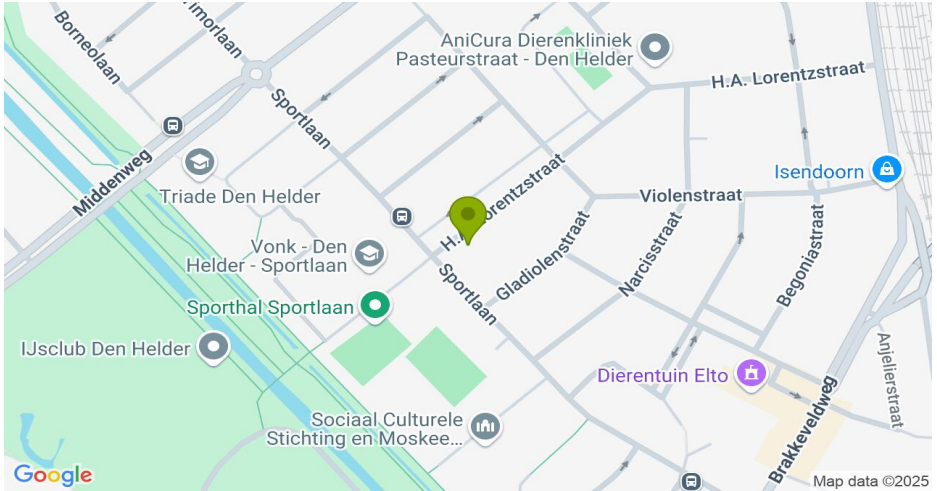
belasting

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

Hetgeen in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend.

Het registergoed is, voor zover bekend, in gebruik bij de eigenaar. De eigenaar is conform de hypotheekvoorwaarden verplicht deze ruimten vóór de kwitantie kooppenningen leeg en geheel ontruimd op te leveren. Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het registergoed. Daarbij is haar niet gebleken, dat het registergoed aan derden in huur of gebruik is afgestaan. Voor het geval daar toch sprake van mocht zijn

dan zal verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo een overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.***De kostenverdeling is opgenomen in de gepubliceerde akte van vaststelling veilingvoorwaarden.***De verkoper en de notaris verlenen geen enkele garantie en aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden in de informatie die zij omtrent het registergoed verstrekken in een akte dan wel elders hetzij mondeling, hetzij schriftelijk of waarvan informatie achterwege blijft.



Bijlage

46178_A Akte van levering.pdf

kadaster

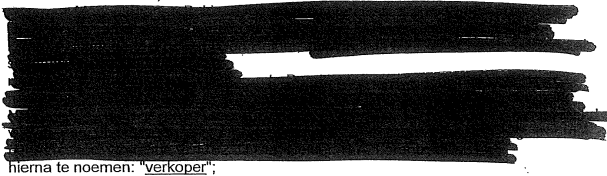
Blad 1 van 71

- Ondergetekende, mr. Anna Maria Natascha Stouthart-Hilber, notaris te Den Helder, verklaart:
- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
 - dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur veertig minuten (10:40 uur) is ondertekend;
 - dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2021NS20213665NB

Heden, zeven januari tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Anna Maria Natascha Stouthart-Hilber, notaris te Den Helder:

1. 
hierna te noemen: "verkoper";

- en
2. 
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op een december tweeduizend eenentwintig een koopcontract gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van het koopcontract blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "het Koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van het Koopcontract levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder, gelegen te 1782 JJ Den Helder, H.A. Lorentzstraat 14, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17, hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

Onroerende Zaken Hyp4 : 83385/144 07-01-2022 11:52

139721 01-01

De koopprijs van het Verkochte is: **honderdvijfenzeventigduizend honderdvijfenzeventig euro (€ 175.175,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

Koper is voornemens het hiervoor vermelde registergoed te gaan bewonen.

1. OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

2. OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper en wordt berekend over de netto koopprijs.

Onder netto koopprijs wordt verstaan de koopprijs, ad eenhonderdvijfenzeventigduizend eenhonderdvijfenzeventig euro (€ 175.175,00) verminderd met de waarde van het aandeel van verkoper in het reservfonds van de vereniging van eigenaars ad eenduizend tweehonderd euro en vijfenzeventig eurocent (€ 1.200,75), zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting mitsdien bedraagt twee procent (2%) van eenhonderddrieënzeventigduizend negenhonderdvierenzeventig euro en vijftientwintig eurocent (€ 173.974,25), oftewel (afgerond) **drieduizend vierhonderdnegeenzeventig euro (€ 3.479,00).**

Koper verklaart dat het bepaalde in artikel 14, tweede lid van de Wet op belastingen van rechtsverkeer op hem van toepassing is, derhalve is het verlaagd tarief van toepassing. De verklaring overdrachtsbelasting laag tarief wordt aan deze akte gehecht.

3. KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Stouthart & Hilber Notarissen, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in het koopcontract.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

4. VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op een oktober tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 76502, nummer 64 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op een oktober tweeduizend negentien verleden voor mr. C.V.M. Ruitenbergh, notaris te Den Helder.

5. BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;

15312434-204

- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te enige tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

6. APPARTEMENTENSPLITSING

Het verkochte maakt uit het eenduizend driehonderdvijftig/zevenenveertigduizend tweehonderdvijftigste (1.350/47.250^e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 7967, groot eenenveertig are en zeven centiare (41 a 7 ca).

1. Het is aan koper bekend dat hij als appartementseigenaar van rechtswege lid is van de te Den Helder gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars Flatvereniging DeBo,

12557214-231

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37161451.
2. Het reglement van de Vereniging van Eigenaars luidt thans zoals dit is vastgesteld bij akte van splitsing op twintig juni negentienhonderd drieënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te Alkmaar op eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2169, nummer 37, gewijzigd bij akte de dato achttien februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. A.W.P. van der Ree, destijds notaris te Den Helder, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op negentien februari negentienhonderd negenennegentig in deel 9455 nummer 37; krachtens het daarbij bepaalde is de bestemming van de gebruikseenheid bewoning. Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen der vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.
 3. Aan het verkochte is niet op de wijze als bedoeld in artikel 112 lid 3 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek mede verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging.
 4. Verkoper garandeert:
 - a. dat de Vereniging van Eigenaars op de datum van ondertekening van het koopcontract geen andere schulden had dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan; en
 - b. dat de Vereniging van Eigenaars geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
 5. Uit een aan deze akte gehechte verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars blijkt:
 - a. dat verkoper op heden geen bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars is verschuldigd die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. de opgave van de omvang van het reservefonds van de Vereniging van Eigenaars; in het verkochte is begrepen het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel van verkoper in het reservefonds.

7. GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

- "c. voor zover aan hem bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig en zijn er wel asbesthoudende stoffen aanwezig welke afgedekt zijn, waaronder in het trappenhuis. Gezien de leeftijd van het pand en toebehoren is het levens goed mogelijk dat zich in het verkochte of toebehoren op meer plekken asbesthoudende stoffen bevinden (bijvoorbeeld in (rook) kanalen, (dak) beschot, en nabij verwarming en warmwatertoestellen etc.). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er voor verwijdering van dergelijk materiaal milieuvorschriften gelden. Bij de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten namelijk speciale

12579114-201

maatregelen worden getroffen, deze staan beschreven in de Milieuwet. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid wanneer in het verkochte of toebehoren toch asbest of een ondergrondse tank wordt gevonden;”

Enzovoorts.

“Ouderdomsclausule

Artikel 25

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het betreffende appartement en het complex waarin het appartement gelegen is ten minste 69 jaar oud zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe appartementen en gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor; de fundamenteën, de vloeren, de plafonds, de daken, de wanden, de muren, de kozijnen, de beglazing, de deuren, de gevelbekleding, de cv-ketel en toebehoren of eventueel andere warmwatervoorzieningen en verwarmingen, maar daarbij ook niet voor de meterkast, voor de eventueel aanwezige mechanische ventilatie, indien van toepassing voor walkanten en beschoeiingen, voor de leidingen van de elektriciteit, water, gas, riolering, afvoeren en putjes, rook- en luchtkanalen, voor mogelijke ondergrondse tanks, voor de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam et cetera), voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, net als niet voor lekkages en voor het zetten/werken van muren. Kortom: Verkoper staat niet garant voor welk gebrek dan ook, mogelijk aan alle opstallen of toebehoren, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, ook niet voor gebreken die mogelijk niet aan ouderdom toe te wijzen zijn of aan de onderhoudshistorie. Koper vrijwaart verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en heeft er niet voor gekozen om een bouwkundige inspectie ut te laten voeren.”

8. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte de dato een oktober tweeduizend negentien, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte de dato acht mei tweeduizend achttien, waarin woordelijk staat vermeld:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij eigenaar het verkochte in eigendom verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld:

“Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig juni negentienhonderd drieënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig in register

143372.14/201

Hypotheek 4, deel 2169, nummer 37, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaarde een exemplaar van gemelde akte van splitsing en het modelreglement te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en zich dienovereenkomstig te zullen gedragen."

10. ENERGIELABEL

Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energielabel.

Verkoper zal het originele exemplaar bij het ondertekenen van de onderhavige akte aan koper overhandigen.

11. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

12. VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Den Helder op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om tien uur en veertig minuten.

153721.17-2016

kadaster

Blad 7 van 7

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
07-01-2022 om 11:52 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 83385 nummer 144.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 39F709D071EB823D
toebehoort aan Anna Maria Natascha Stouthart - Hilber.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 83385/144 07-01-2022 11:52

1877217-004

Bijlage

46178_A Huishoudelijk Reglement.pdf

Vereniging van Eigenaars “Flatgebouw DeBo” te Den Helder.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

1. Reikwijdte van het reglement

Dit reglement is van toepassing op de appartementen H.A. Lorentzstraat te Den Helder 4 t/m 110 (even nummers) zoals omschreven in de akte houdende splitsing en deling van voormelde percelen en tevens houdende vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel 872^e sub d van het Burgerlijk Wetboek, opgemaakt op twintig juni 1973 door de plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt, notaris gevestigd te Alkmaar. Op achttien februari 1999 is door de plaatsvervanger van mr. A.W.P. van der Ree uitgaande van voormelde akte een “akte wijziging splitsing appartementsrechten” opgesteld.

Iedere eigenaar of gebruiker van één of meerdere van de in het eerste lid genoemde appartementen is verplicht de voorschriften uit voormelde reglementen en dit huishoudelijk reglement na te leven. Daarnaast dient iedere eigenaar of gebruiker ervoor te zorgen dat ook zijn of haar medebewoners en gasten zich aan de eerder genoemde akte en reglementen houden. Eigenaars kunnen bij de bestuurder tegen kostprijs een exemplaar van de eerder genoemde akten en dit reglement verkrijgen.

De bepalingen in dit huishoudelijk reglement gelden onverminderd voor alle eigenaars/gebruikers van de appartementen.

2. Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. Akten. Akte houdende splitsing scheiding en deling van de percelen aan de H.A. Lorentzstraat 4 tot en met 110 (even nummers) te Den Helder en tevens houdende vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 875^e sub d van het Burgerlijk Wetboek (oud) op 20 juni 1973 verleden voor de plaatsvervanger van notaris J.J. van de Stadt, notaris gevestigd te Alkmaar en de akte wijziging splitsing in appartementsrechten verleden voor de plaatsvervanger van notaris mr. A.W.P. van der Ree, notaris te Den Helder, d.d. 18 februari 1999.
- b. De administrateur: De door de Vergadering aangestelde bestuurder, verder te noemen de bestuurder.
- c. De bestuurder: De door de Vergadering aangestelde natuurlijke persoon, rechtspersoon of aantal gezamenlijk optredende personen die namens de Vereniging Van Eigenaren alle rechtshandelingen verricht (als bedoeld in boek 5, artikel 131 van het Burgerlijk Wetboek).
- d. Gebouw(en): Het gebouwen die in de splitsing zijn betrokken.

- e. Eigenaar: De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in boek 5, artikel 106 van het Burgerlijk Wetboek.
- f. Gemeenschappelijke gedeelten: Die gedeelten van de gebouwen alsmede de daarbij behorende grond die blijkt de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- g. 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 e.
- h. Privé gedeelte: Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- i. Gebruiker: Degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken.
- j. Vereniging: De vereniging van eigenaren als bedoeld in boek 5, artikel 124 van het Burgerlijk Wetboek.
- k. Vergadering: De vergadering van eigenaars als bedoeld in boek 5, artikel 125 van het Burgerlijk Wetboek.
- l. De Ledenraad: De door de Vergadering gekozen adviesraad van eigenaren, ter ondersteuning van de voorzitter en bestuurder.
- m. Appartementsrecht: Het recht tot gebruik van een appartement zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 5, de artikelen 106 t/m 147.

3. **Organisatie van de vereniging**

3.1. Bestuur

- 3.1.1. De bestuurder als bedoeld onder artikel 2b en 2c vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte.

3.2. Voorzitter en plaatsvervangend voorzitter

- 3.2.1. Door de Vergadering wordt op grond van artikel 32 lid 5 van de onder 2a genoemde akten voor onbepaalde tijd een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
De voorzitter en plaatsvervangend voorzitter zijn belast met de leiding van de Vergadering.

3.3. Ledenraad

- 3.3.1. Door de Vergadering kan een ledenraad worden benoemd. De ledenraad heeft alsdan tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- 3.3.2. De ledenraad zal bestaan uit minimaal drie en maximaal zes leden. Uit de ledenraad zal een notulist worden benoemd, welke de verslagen van de ledenraadsvergaderingen zal maken. Als lid van de ledenraad zijn de door de Vergadering benoemde voorzitter en plaatsvervangend voorzitter van de vereniging. Bovendien zal in deze vergaderingen de bestuurder, zonder stemrecht, aanwezig zijn.
- 3.3.3. Als voorzitter van de ledenraad zal fungeren de door de Vergadering benoemde voorzitter en bij diens afwezigheid de door de Vergadering benoemde plaatsvervangend voorzitter.
- 3.3.4. De leden van de ledenraad, te benoemen door de Vergadering, worden benoemd voor een tijdsduur van vier jaren. Zij zijn na deze vier jaar herkiesbaar en kunnen zich dus herkiesbaar stellen.
- 3.3.5. Iedere eigenaar kan zich, uiterlijk vijf dagen voor de Vergadering, verkiesbaar stellen voor een plaats in de ledenraad. De beschikbare vacatures in de ledenraad zullen worden bekend gemaakt in de aankondiging van de Vergadering. Tijdens deze Vergadering zal bij stemming worden bepaald welke kandidaat of kandidaten de plaats of plaatsen in de ledenraad mogen innemen.

3.4. Vergaderingen en ledenraadsvergaderingen

- 3.4.1. Ieder jaar zal, uiterlijk in de maand mei, door de bestuurder een Vergadering worden belegd.
- 3.4.2. Van de Vergaderingen zullen notulen worden opgemaakt die voorafgaande aan de volgende Vergadering aan alle eigenaars worden toegezonden.
- 3.4.3. De ledenraad zal periodiek vergaderen op een door hen in overleg vast te stellen tijdstip en plaats.
- 3.4.4. Van de ledenraadsvergaderingen zullen notulen worden opgemaakt die voorafgaande aan de volgende ledenraadsvergadering aan de leden van de ledenraad en de bestuurder worden toegezonden.
- 3.4.5. Eigenaars kunnen tot vijf dagen vóór de eerstvolgende Vergadering bij de bestuurder schriftelijk onderwerpen indienen die een besluit van de Vergadering van Eigenaars behoeven.

3.5. Commissies

- 3.5.1. Door de Vergadering zal jaarlijks een kascontrole commissie kunnen worden benoemd, bestaande uit twee leden. Daarnaast zal de Vergadering één eigenaar benoemen tot reservelid voor deze commissie.
- 3.5.2. De kascontrole commissie zal de door de bestuurder samengestelde jaarstukken en de door hem gevoerde administratie van de vereniging controleren en van haar bevindingen verslag doen tijdens de Vergadering.
- 3.5.3. Door de bestuurder kunnen te allen tijde andere commissies worden benoemd welke kunnen worden belast met taken aangaande de vereniging.
- 3.5.4. De in 3.5.3. genoemde commissies brengen periodiek aan de bestuurder verslag uit van hun activiteiten. De bestuurder behandelt dit verslag in de eerstvolgende vergadering van de ledenraad. Daaraanvolgend agendeert de bestuurder de activiteiten van de commissies op de agenda van de eerst volgende Vergadering indien de vergadering hieromtrent een besluit moet nemen.

3.6. Besluitvorming van de Vergadering

- 3.6.1. Voor de besluitvorming van de Vergadering wordt verwezen naar artikel 32 en volgend van de onder 2a genoemde akten.

4. Algemeen

- 4.1. De eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.
- 4.2. De eigenaar/gebruiker is verplicht om onderhoudsmedewerkers en meteropnemers tot zijn privé gedeelte toe te laten.
- 4.3. Tussen 23.00 uur en 07:00 uur is het voortbrengen van muziek, op welke wijze dan ook, slechts toegestaan op voorwaarde, dat hieruit niet de minste overlast voor de omwonenden ontstaat; overigens dient men er in het algemeen voor te zorgen dat bij gebruik van audio, televisie, muziekinstrumenten, airco's e.d. geen hinder door de omwonenden wordt ondervonden.
- 4.4. Het voortbrengen van geluidsoverlast in verband met boorwerk, timmerwerk en andere voorkomende werkzaamheden, is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 7.00 uur. Bovendien wordt het op prijs gesteld als u voorafgaande aan uw werkzaamheden de omwonenden hierover inlicht.
- 4.5. In geval van langere afwezigheid dient de eigenaar aan de bestuurder mededeling te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, gas, lekkage, bevroering e.d.).

5. **Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken:**

- 5.1. De eigenaars/gebruikers moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten zo schoon en netjes mogelijk worden gehouden.
- 5.2. De eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht is verplicht om de door hem, zijn gezin, zijn gasten of huisdieren veroorzaakte verontreinigingen in de gemeenschappelijke gedeelten direct op te ruimen.
- 5.3. Het is de eigenaar/gebruiker van een appartementsrecht verboden om venters, vertegenwoordigers, colporteurs en andere niet tot zijn gezin of gasten behorende personen in het gebouw toe te laten.
- 5.4. In de gemeenschappelijke gedeelten is het verboden om:
 - Naamplaatjes bij de brievenbussen aan te brengen, anders dan het door de bestuurder voorgeschreven uniforme model.
 - Huisnummerplaatjes bij de voordeuren van de appartementen aan te brengen, anders dan het door de bestuurder voorgeschreven uniforme model (ieder appartement moet overigens voorzien zijn van een huisnummerplaatje).
 - Veranderingen aan te brengen en/of reparaties uit te voeren aan de verlichting, intercominstallatie, leidingen en andere elementen.
 - Buitendeuren, zowel van het gebouw als van de privé gedeelten, open te laten staan.
 - Motoren, brom-/snorfietsen, fietsen, kinderwagens of andere voorwerpen te stallen of te laten stallen. Mochten er niettemin toch rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan zullen deze worden verwijderd in opdracht van de bestuurder.
 - Motoren, brom-/snorfietsen, werktuigen of goederen in werking te hebben dan wel op te slaan welke stank-, trilling- of geluidsoverlast kunnen veroorzaken.
 - Afvalstoffen (vuilniszakken, oud papier e.d.) op te slaan.
 - Ongewenst reclamedrukwerk achter te laten.
 - Kleedjes e.d. mogen aan de achterzijde van het gebouw wel en aan de voorzijde niet worden uitgeklopt.
 - Dieren niet aangeliind te houden.
 - Dieren te houden die bij omwonenden overlast kunnen veroorzaken.
 - Dieren te voederen.
 - Wasgoed te drogen.
 - Naamborden, uithangborden, reclame-uitingen, schilderijen e.d. aan te brengen.
- 5.5. Onverminderd het gestelde in artikel 5.4. kan de bestuurder in overleg met de ledenraad direct en met besluitvorming in de Vergadering achteraf omtrent het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten nadere regels vaststellen. De bestuurder zal hiervan aan de eigenaars mededeling doen.

6. Privé gedeelten:

6.1. Het is in de privé gedeelten verboden om:

- Huisdieren te houden die overlast veroorzaken voor de omwonenden.
- Op een van buiten zichtbare plaats in de woning reclame van welke aard ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen.
- Vloerverwarming aan te brengen.
- Parket- en/of tegelvloeren, anders dan zwevend die met betrekking tot geluidsoverlast voldoen aan de algemene normeringen van dit soort vloeren, aan te brengen.
- Geisers en/of gasleidingen e.d. aan te brengen zonder overleg met de bestuurder. Installatie dient te geschieden conform de geldende richtlijnen van o.a. het gasbedrijf en door een erkend installateur.
- Afvoeren voor wasdrogers aan te leggen zonder overleg met de bestuurder. Installatie dient te geschieden conform de geldende richtlijnen en door een erkend installateur.

6.2. Gas-, water- en andere leidingen dienen te allen tijde bereikbaar te zijn. Schade die ontstaat bij werkzaamheden aan weggewerkte leidingen wordt niet door de vereniging vergoed. Extra kosten die gemaakt worden om reparaties uit te voeren aan weggewerkte leidingen zullen op de eigenaar van het appartementsrecht worden verhaald.

7. Gevels en balkons:

7.1. Het is aan de gevels en op de balkons verboden om:

- Wasgoed te drogen aan de vóórzijde van balkons en gevels.
- Kasten, hokken e.d. te plaatsen.
- Zonneschermen, windschermen of airco's te plaatsen zonder dat hiervoor toestemming is gevraagd aan de bestuurder. Aan toekenning kunnen voorschriften omtrent, constructie, het aanbrengen en het onderhoud worden verbonden.
- Vogels te voederen.
- Kleden uit kloppen buiten de balkons aan de voorzijde van het gebouw.
- Afvalstoffen langer dan één week op te slaan.
- Heesters of planten tegen de gevels te laten groeien.
- Vaste verbindingen in welke vorm dan ook aan het gebouw te bevestigen zonder toestemming van de bestuurder.
- Veranderingen aan te brengen aan kozijnen en (buiten)deuren.
- Kozijnen, gevelplaten, betonwerk of buitendeuren in een andere kleur te schilderen dan de algemeen toegepaste standaardkleuren.
- Te boren of op andere wijze schade aan te brengen aan de kunststof kozijnen. Door eigenaren/bewoners aangebrachte schade komt voor hun rekening.

8. **Bergingen (box):**

8.1. Het is in de berging (box) verboden om:

- Motoren, brom/snorfietsen, werktuigen of goederen in werking te hebben dan wel op te slaan welke stank-, trilling- of geluidsoverlast kunnen veroorzaken.
- Gevaarlijke stoffen op te slaan met een gezamenlijke inhoud van meer dan 5 liter/kg. Deze gevaarlijke stoffen dienen te allen tijde opgeslagen te worden in een degelijke verpakking. Onder gevaarlijke stoffen worden o.a. verstaan:
 - verf met schadelijke oplosmiddelen
 - bestrijdingsmiddelen
 - benzine, petroleum, lampenolie, verfverdunder of andere als algemeen bekend staande gevaarlijke stoffen.
- Werkzaamheden te verrichten die in welke vorm dan ook overlast veroorzaken voor medebewoners en omwonenden.
- Werkzaamheden uit te voeren met een bedrijfsmatig karakter.
- Van de gemeenschappelijke berging mag maximaal 2 maanden gebruik worden gemaakt.

9. **Gebruik privé gedeelten van de appartementsrechten:**

9.1. De appartementsrechten zijn bestemd voor uitsluitend particulier gebruik door de desbetreffende eigenaar of gebruiker met zijn eventuele gezin.

9.2. Leidt het onder 9.1 genoemde gebruik van de eigenaar/gebruiker tot een hogere dan normale premie van de brandverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van deze eigenaar/gebruiker.

9.3. De bergingen zijn bedoeld voor uitsluitend particulier gebruik als zodanig door de desbetreffende eigenaar of gebruiker met zijn eventuele gezin.

10. **Het door de eigenaar in gebruik geven van zijn privé gedeelte aan de gebruiker.**

10.1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven zal dit vóór aan de bestuurder schriftelijk worden kenbaar gemaakt en zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de akten als bedoeld onder 2a en het huishoudelijk reglement van deze Vereniging van Eigenaren zal naleven.

10.2. De in lid 10.1. bedoelde verklaring zal door bestuurder worden opgesteld en nadat de verklaring gedagtekend en ondertekend door bestuurder is terugontvangen zal door hem aan de hand hiervan worden beoordeeld of toestemming tot het in gebruik geven kan worden verleend.

- 10.3. Bij het in gebruik geven van een privé gedeelte zal in het onder 10.1 genoemde schriftelijke verzoek aan de bestuurder naam, adres, burgerlijke staat, geboortedatum en telefoonnummer van de gebruiker(s) worden kenbaar gemaakt.

11. Procedure bij calamiteiten:

- 11.1. Voor de situatie bij brand, onraad, calamiteiten en/of gebeurtenissen waarbij de woning met spoed moet worden verlaten wordt U verzocht mogelijke vluchtwegen te beoordelen. Wacht niet met het zoeken naar vluchtwegen tot u ze mogelijk nodig heeft. Controleer vandaag of morgen hoe u bij brand uw woning het beste kan verlaten.

- 11.2. Bij brand, onraad, calamiteiten en/of gebeurtenissen waardoor schade dreigt te ontstaan aan het onderhavige gebouwencomplex of gedeelten daarvan dienen de eigenaars/gebruikers zich terstond te wenden tot de huismeester.

Bij afwezigheid dient men zich per omgaande in verbinding te stellen met de bestuurder.

- 11.3. In verband met het ontstaan van schade aan andere appartementen door bijvoorbeeld lekkage of door U buiten de vereniging om gedane investeringen in uw appartement bijvoorbeeld door het plaatsen van een moderne keuken wordt het sterk aanbevolen om zich als eigenaar/gebruiker hiertegen extra te verzekeren.

12. Procedure bij klachten:

- 12.1. Bij defecten en storingen aan gebouwen, gemeenschappelijke ruimten of -zaken kunt dient U contact op te nemen met de huismeester.

- 12.2. Indien de huismeester telefonisch niet bereikbaar is wordt verzocht de klacht schriftelijk bij hem in te dienen.

- 12.3. Klachten kunnen ook schriftelijk worden ingediend bij de bestuurder.

- 12.4. De ledenraad mengt zich niet in geschillen tussen bewoners onderling.

13. Procedure bij verkoop appartement:

- 13.1. Bij eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (verkoop, vererving, of anderszins) dient de bestuurder hiervan terstond in kennis te worden gesteld.

- 13.2. Indien een eigenaar zijn appartement verkoopt dient hij/zij de akten als bedoeld onder 2a en het huishoudelijk reglement, over te dragen aan de nieuwe eigenaar.

14. Boete bij niet naleving van het reglement:

- 14.1 Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, de akten als bedoeld onder 2a en dit huishoudelijk reglement zal de bestuurder aan de betrokkenen een schriftelijke waarschuwing met vermelding van de gemaakte overtreding aangetekend doen toekomen.
- 14.2. De boete op het niet naleven van de wet, de akten (artikel 27, lid 2 van de akte d.d. 20 juni 1973) en dit huishoudelijk reglement bedraagt € 120,00 per overtreding per dag. Bestuurder is, namens de Vergadering, gemachtigd een boete op grond van voormeld artikel op te leggen en zo nodig gerechtelijk te doen invorderen..
- 14.3. Tegen een waarschuwing als bedoeld in artikel 14.1 en tegen een boete als bedoeld in artikel 14.2. kan bezwaar worden ingediend bij de Vergadering. Dit bezwaar dient schriftelijk binnen zes weken na dagtekening van de opgelegde boete bij de bestuurder te zijn ingediend. Dit bezwaar heeft voor wat betreft de invordering geen opschortende werking. De bestuurder zal dit bezwaar in de eerstvolgende Vergadering agenderen.

Dit huishoudelijk reglement is voor het eerst vastgesteld in de Vergadering van Eigenaren d.d. 17 mei 2004.

Bijlage

46178_A Akte van wijziging splitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bevoegde van het Kadaster en de Openbare Registers.	9455	37	134
ALKMAAR	9-FEB-1999 09:00	<i>W. Louwman</i> mr. W. Louwman	vervolgbladen		
Aantekeningen:					
D: 00000288 S: 1101035349					
Kadaster					
1					
- - <u>WIJZING SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN</u> - - Heden de achttiende februari----- negentienhonderd negenennegentig, verschenen voor --- mij, ----- Mr Wilhelmina Cecilia Maria Baalman, kandidaat----- notaris, wonende te Den Helder, hierna te noemen ---- "notaris", als plaatsvervanger van de met verlof --- afwezige <u>Mr Arie Willem Pieter van der Ree</u>, notaris - ter standplaats Den Helder:-----					

21-1-20

Hyp.4

Wij
35.-

Aantekeningen:

22

36, uitmakende een -----
zeshonderd/zevenenveertigduizend -----
tweehonderd vijftigste aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een flatgebouw --
met grond en plantsoen, ten tijde van de --
splitsing kadastraal bekend gemeente Den --
Helder, sectie E nummer 7967, groot -----
eenenveertig are en zeventig centiare. -----

E. Zijn onder 5. genoemde volmachtgevers zijn -----
gerechtigden tot het navolgende -----
appartementrecht: -----
het appartementsrecht, rechtgevend op het
uitsluitend gebruik van de woning op de --
tweede etage, afzonderlijke bergruimte in --
de kelder en afzonderlijke zolderruimte op --
de derde verdieping, plaatselijk bekend --
H.A. Lorentzstraat 14 te 1782 JJ Den -----
Helder, kadastraal bekend gemeente Den -----
Helder, sectie E nummer 8770 A, -----
appartementindex 17, uitmakende een -----
dertienhonderd -----
vijftig/zevenenveertigduizend tweehonderd --
vijftigste aandeel in de gemeenschap -----
bestaande uit een flatgebouw met grond en --
plantsoen, ten tijde van de splitsing -----
kadastraal bekend gemeente Den Helder, -----
sectie E nummer 7967, groot eenenveertig --
are en zeventig centiare. -----

Voormelde appartementsrechten hiervoor onder A. tot --
en met C. genoemd, zijn door de onder 1. en 2. -----
genoemde volmachtgevers respectievelijk wijlen de ---
heer Louweris Dekkers, geboren te Heerhugowaard op --
negen juli negentienhonderd dertig, verkregen door --
de overschrijving ten hypotheekkantore te Alkmaar --
(thans kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de
Openbare Registers te Alkmaar) op eenentwintig juni --
negentienhonderd drieënzeventig in het register -----
Hypotheken 4 deel 2169 nummer 38 van een afschrift --
van een akte van levering ten titel van schenking, --
welke akte inhoudt uitsluiting van het recht tot het
vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in
de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek
(oud), op twintig juni negentienhonderd -----
drieënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van

Aantekeningen:

24

januari negentienhonderd negenennegentig voor -----
 genoemde notaris Van der Ree verleden. -----
Voormeld appartementsrecht hiervoor onder E. -----
genoemd, is door de onder 5. genoemde volmachtgevers
 verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ----
 Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op ----
 vijftientwintig januari negentienhonderd -----
 negenennegentig in het register Hypotheken 4 deel ---
 9426 nummer 11, van een afschrift van een akte van --
 levering ten titel van koop houdende kwijting voor --
 de koopsom, op tweeëntwintig januari -----
 negentienhonderd negenennegentig voor genoemde
 notaris Van der Ree verleden. -----
Het hiervoor genoemde flatgebouw met grond en -----
plantsoen, kadastraal bekend gemeente Den Helder, ---
 sectie E nummer 7967, groot eenenveertig are -----
 zeventig centiare, werd in appartementsrechten als ---
 vorenomschreven gesplitst bij akte van splitsing op -
 twintig juni negentienhonderd drieënzeventig -----
 verleden voor vorenbedoelde plaatsvervanger van --
 notais Van de Stadt, welke akte bij afschrift werd --
 overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op ---
 eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig in
 het register Hypotheken 4 deel 2169 nummer 37. -----
 De volmachtgevers sub 1. tot en met 3., hebben op ---
 twee december negentienhonderd achtennegentig, ----
 destijds als enige appartementseigenaren bijeen in --
 vergadering, unaniem besloten tot wijziging van de --
 akte van splitsing als volgt: -----
 1. Het breukdeel van het aandeel in de gemeenschap
 wordt voor wat betreft de appartementsrechten --
 met de indices 20, 38, 22, 40, 24, 42, 26, 44, -
 28, 46, 30, 48, 32, 50, 34, 52, 36 en 54 -----
 gewijzigd van zeshonderd/zevenenveertig duizend
 tweehonderd vijftig (600/47250) in zevenhonderd
tachtig/negenenveertig duizend vijfhonderd ----
(780/49500). -----
 2. Het breukdeel van het aandeel in de gemeenschap
 wordt voor wat betreft de appartementsrechten --
 met de indices 19, 37, 21, 39, 23, 41, 25, 43, -
 27, 45, 29, 47, 31, 49, 33, 51, 35 en 53 -----
 gewijzigd van zevenhonderd -----
 vijftig/zevenenveertig duizend tweehonderd ----

9455	37	146
6/11 twaalfde vervolgblad		

Aantekeningen:

Kadaster

25

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- vijftig (750/47250) in negenhonderd -----
zestig/negenenveertig duizend vijfthonderd -----
(960/49500).
3. Het breukdeel van het aandeel in de gemeenschap
wordt voor wat betreft de appartementsrechten --
met de indices 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4 en 2
gewijzigd van twaalfhonderd/zevenenveertig ----
duizend tweehonderd vijftig (1200/47250) in ---
negenhonderd/negenenveertig duizend vijfthonderd
(900/49500).
4. Het breukdeel van het aandeel in de gemeenschap
wordt voor wat betreft de appartementsrechten --
met de indices 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3 en 1
gewijzigd van dertienhonderd vijftig/zevenen-
veertig duizend tweehonderd vijftig ----
(1350/47250) in eenduizend eenhonderd ----
twintig/negenenveertig duizend vijfthonderd ----
(1120/49500).
5. Overal waar in de akte van splitsing wordt ----
gesproken van "de administrateur" dient te ----
worden gelezen "de bestuurder".
6. Van het in de akte van splitsing vastgestelde --
reglement van splitsing worden gewijzigd de ---
artikelen 18 lid 2, 23, 31 lid 1 eerste zin als
volgt: -----
- artikel 18 lid 2 -----
Met ingang van één januari -----
negentienhonderd negenennegentig zal door --
de eigenaars ten behoeve van de vereniging
bij wijze van voorschotbijdragen -----
maandelijks bij vooruitbetaling per de ----
eertse van iedere maand aan de bestuurder --
worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte --
van hun na te melden aanslag in het onder --
1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd
wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag
dat de eigenaars uit hoofde van de in ----
artikel 37 lid 7 bedoelde omslag -----
verschuldigd zijn, alsmede een/twaalfde ---
gedeelte van het bedrag van de toevoeging --
aan het reservefonds indien besloten wordt
tot vorming van een reservefonds, hierna --
in artikel 31 omschreven. -----
- artikel 23 -----

Hypotheek 3/4-vervolg

10/11

Aantekeningen:

26

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap --
gerechtigd in de breukdelen, zoals --
deze opnieuw zijn vastgesteld bij de --
wijziging van splitsing in -----
appartementenrechten de dato achttien --
januari negentienhonderd -----
negenennegentig. -----
 2. De gemeenschappelijke baten worden in --
dezelfde verhouding tussen de -----
eigenaars verdeeld. -----
 3. In gelijke verhouding zijn de -----
eigenaars verplicht bij te dragen in --
de schulden en kosten, die voor -----
gemeenschappelijke rekening zijn. -----
- artikel 31 lid 1 eerste zin -----
Er kan door de ledenvergadering een -----
reservfonds worden gevormd, waaruit -----
buitengewone uitgaven kunnen worden -----
bestreden. -----

De volmachtgever sub 1. heeft ter gelegenheid van de
verkoop van de appartementenrechten hiervoor onder D.
en E. genoemd, bedongen dat de respectieve kopers, --
te weten de volmachtgevers sub 4. en sub 5., --
medewerking verlenen aan de wijziging van de akte --
van splitsing. -----
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde de --
akte van splitsing de dato twintig juni -----
negentienhonderd drieënzeventig bij deze voor en --
namens zijn volmachtgevers, ter uitvoering van het --
hiervoor genoemde besluit van twee december -----
negentienhonderd achtennegentig, te wijzigen in --
voege als hiervoor vermeld. -----
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde --
voorts dat de appartementseigenaren toestemming --
hebben verkregen tot de onderhavige wijziging van de --
splitsing in appartementenrechten van: -----
a. de stichting genaamd: Stichting -----
Bedrijfspensioen-fonds voor de Meubelindustrie --
en Meubilerings-bedrijven gevestigd en -----
kantoorhoudende aan de Staalmeesterslaan 410 te --
1057 PH Amsterdam (postadres: PVF Nederland -----
N.V., afdeling Hypotheken, Postbus 9251, 1006 --
AG Amsterdam), ten behoeve van welke -----
financieringsinstelling hypotheek is gevestigd --

Vervolgblad Hyp.3 en 4

Aantekeningen:

9455	37	147
Aantekening vervolgblad		

Kadaster

27

- op de hiervoor onder B.1. tot en met B.18. -----
 genoemde appartementsrechten, blijkens akte van
 schuldbekentenis met hypotheekstelling, op -----
 twintig maart negentienhonderd negenenzeventig
 voor genoemde notaris Van de Stadt verleden, ---
 van welke akte een afschrift is ingeschreven
 ten voormelde hypotheekkantore te Alkmaar op ---
 twintig maart negentienhonderd negenenzeventig
 in het register Hypotheken 3 deel 2745 nummer ---
 116; -----
- b. de in Zwitserland te Zürich gevestigde naamloze
 vennootschap naar Zwitsers recht: -----
Schweizerische Lebensversicherungs- und
Rentenanstalt, in Nederland handelend onder de
naam: Zwitserleven, Zwitserse Maatschappij van
Levensverzekering en Lijfrente, Kantoor voor ---
 Nederland te 1185 MD Amstelveen, Burgemeester ---
 Rijnderslaan 7 (postadres: Postbus 5000, 1180 ---
 KA Amstelveen), ten behoeve van welke -----
 financieringsinstelling hypotheek is gevestigd
 op de hiervoor onder C.1. tot en met C.18. -----
 genoemde appartementsrechten, blijkens akte van
 schuldbekentenis met hypotheekstelling, op -----
 zestien juni negentienhonderd zesentachtig voor
 Mr G.J. van Leersum, notaris ter standplaats ---
 Alkmaar, verleden, van welke akte een afschrift
 is ingeschreven ten voormelde hypotheekkantore
 te Alkmaar op zestien juni negentienhonderd ---
 zesentachtig in het register Hypotheken 3 deel
 3856 nummer 38; -----
- c. de naamloze vennootschap: Hooge Huys -----
Levensverzekeringen N.V., gevestigd te -----
 Amsterdam, De Ruyterkade 6 (1013 AA) en mede ---
 kantoorhoudende te Alkmaar aan de Wognumsebuurt
 10, 1817 BH Alkmaar, Postbus 274, 1800 BH -----
 Alkmaar, ten behoeve van welke -----
 financieringsinstelling hypotheek is gevestigd
 op het hiervoor onder D. genoemde -----
 appartementsrecht, blijkens akte van -----
 schuldbekentenis met hypotheekstelling, op vier
 januari negentienhonderd negenennegentig voor ---
 genoemde notaris Van der Ree verleden, van ---
 welke akte een afschrift is ingeschreven ten ---
 kantore van voormelde Dienst te Alkmaar op vijf

Hypotheken 3/4-vervolg

1/1

Aantekeringen:

28

januari negentienhonderd negennegentig in het
register Hypotheken 3 deel 9078 nummer 38; -----

d. 1. de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank
N.V., gevestigd te Amsterdam, -----
kantoorhoudende 5612 AA Eindhoven, -----
Fellenoord 15, correspondentie-adres -----
Postbus 221, 5600 MA Eindhoven; -----

2. de coöperatie genaamd Coöperatieve
Rabobank Kop van Noord-Holland U.A., -----
gevestigd te Anna Paulowna, -----
kantoorhoudende 1786 PN Den Helder, -----
Verkeerstorenweg 1, correspondentie-adres -----
Postbus 106, 1780 AC Den Helder, -----

ten behoeve van welke financieringsinstellingen
hypothek is gevestigd op het hiervoor onder E.
genoemde appartementsrecht, blijkens akte van
hypothekverlening, op tweeëntwintig januari
negentienhonderd negennegentig voor genoemde
notaris Van der Ree verleden, van welke akte
een afschrift is ingeschreven ten kantore van
voormelde Dienst op vijftwintig januari
negentienhonderd negennegentig in het -----
register Hypotheken 3 deel 9109 nummer 52. -----

Van de toestemming van de hiervoor onder a. tot en
met d. genoemde financieringsinstellingen blijkt uit
de door deze financieringsinstellingen afgegeven
schriftelijke verklaringen, welke aan deze akte zijn
gehecht. -----

----- VOLMACHT -----

Van voormelde volmachten blijkt uit acht onderhandse
akten, die aan deze akte zullen worden gehecht. -----

----- WOONPLAATSKEUZE -----

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

De comparant is mij, notaris, bekend en de -----
identiteit van de bij deze akte betrokken comparant
is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor
gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld. ---
Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, --
genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Den Helder op
de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. ---
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan-

Vervolgblad Hyp.3 en 4

Aantekeningen:

9455	37	148
		
vervolgende vervolgblad		

Kadaster

29

de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van -
deze akte te hebben kennis genomen en op volledige --
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door -
de comparant en mij, notaris, ondertekend om tien ---
uur vijftien minuten. -----

volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
W.C.M. Baalman plv notaris

De ondergetekende, meester Wilhelmina Cecilia Maria
Baalman, kandidaat-notaris, wonende te Den Helder,
als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr
A.W.P. van der Ree, notaris ter standplaats Den
Helder, verklaart dat de bij vorenstaande akte ver-
vreemde onroerende zaak niet is opgenomen in een
aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8,
dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of
artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
W.C.M. Baalman plv notaris

De ondergetekende, meester Wilhelmina Cecilia Maria
Baalman, kandidaat-notaris, wonende te Den Helder,
als plaatsvervanger van de met verlof afwezige Mr
A.W.P. van der Ree, notaris ter standplaats Den
Helder, verklaart dat vorenstaand stuk eensluidend
is met het ter inschrijving aangeboden getekend
afschrift.



Hypotheek 3/4-vervolg

148

Aantekeningen:

Bijlage

46178_A Akte van splitsing deel 1.pdf

appartementsrechten in de zin van artikel 175 a Burger-
lijk Wetboek en scheiding en deling van de erfenis met
bestaande overdraagbaarheid, benevens de overdracht van
erfvervolgrecht, als bedoeld in artikel 175 van de
voormeld Wetboek; -----
dat de hypothecaire crediteuren niet bezwaaren de be-
sluiten over de bovengenoemde appartementsrechten te
splitzen; -----
dat het voormelde gebouw met ondergrond te verdeelen is
in een plan, hierbij aan deze akte van splitsing bevestigd,
hetwelk is goedgekeurd door de Rijksoverheid op 14
maart de dato drie en twintig maart negentienhonderd drie
en zeventig, waarop de gedeeltes van het gebouw,
welke verband zamen en als afzonderlijke gebouwen te wor-
den gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien
van een Arabisch cijfer; -----
dat het gebouw met ondergrond zal omvatten de volgende
de appartementsrechten, alle eigenschappen van de bovengenoemde
voornoemd; -----

BEWAARDING: ALKHAAR

De hypotheekwaarde:

21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de portierwoning en afzonderlijke bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 4, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8770 A, appartementsindex 24, uitmakende een zeshonderd/zeven en veertig gulden tweehonderd vijfzigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8767, groot een en veertig aren zeventig centiaren;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de portierwoning en afzonderlijke bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 6, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8770 A, appartementsindex 25, uitmakende een zeshonderd vijfzig/zeven en veertig gulden tweehonderd vijfzigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8767, groot een en veertig aren zeventig centiaren;

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste etage en afzonderlijke bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 8, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8770 A, appartementsindex 26, uitmakende een zeshonderd/zeven en veertig gulden tweehonderd vijfzigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8767, groot een en veertig aren zeventig centiaren;

4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste etage en afzonderlijke bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 10, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8770 A, appartementsindex 27, uitmakende een zeshonderd vijfzig/zeven en veertig gulden tweehonderd vijfzigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8767, groot een en veertig aren zeventig centiaren;

5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede etage, afzonderlijke bergruimte in de kelder en afzonderlijke bergruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 12, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8770 A, appartementsindex 28, uitmakende een zeshonderd/zeven en veertig gulden tweehonderd vijfzigste aandeel in de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 8767, groot een en veertig aren zeventig centiaren;

6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede etage, afzonderlijke bergruimte in de kelder en afzonderlijke bergruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend

Wet van 28 Februari 1997, Rijk 34
776/1997, Rijk 34

H.A. Lorentzstraat 14, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 1, uitmakende een dertienhonderd vijfzigste afdel van veertigduizend tweehonderd vijftigste afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 7967, groot een en veertig aren zeventig centiaaren;

7. het appartementsrecht, rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van de parterreeving en de eerste verdieping bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 16, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 2, uitmakende een zeventiende afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 7967, groot een en veertig aren zeventig centiaaren;

8. het appartementsrecht, rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van de parterreeving en de eerste verdieping bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 18, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 3, uitmakende een zeventiende afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 7967, groot een en veertig aren zeventig centiaaren;

9. het appartementsrecht, rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van de woning op de eerste verdieping en de eerste bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 20, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 4, uitmakende een zeventiende afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 7967, groot een en veertig aren zeventig centiaaren;

10. het appartementsrecht, rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van de woning op de eerste verdieping en de eerste bergruimte in de kelder, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 22, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 5, uitmakende een zeventiende afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 7967, groot een en veertig aren zeventig centiaaren;

11. het appartementsrecht, rechtgevend op het afzonderlijk gebruik van de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke bergruimte in de kelder en afzonderlijke bergruimte op de derde verdieping, plaatselijk bekend H.A. Lorentzstraat 24, kadastraal bekend gemeente Den Helder sectie B nummer 8770 A, appartementsindex 6, uitmakende een twaalfhonderd zeven en veertigduizend tweehonderd vijfzigste afdel van de gemeenschap bestaande uit een flatgebouw met grond en plantsoen ten

ALKMAAR		2024 37 57
BEWAARDE	Bijzondere voorwaarden	Aanvraag vermeld
Voorz. verklaarde de comparante over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en scheiding en deling en de vaststelling van het nadeligende bepalen, als bedoeld in artikel 375b sub d van het Burgerlijk Wetboek. A. DEFINITIËN Artikel 1. In het reglement wordt verstaan onder: a. "de akte": de akte van splitsing; b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen zij, die een beperkt zakelijk recht op een appartementsrecht heeft; d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die bij 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 eigenaren of een bepaalde groep van eigenaren gebruikt te worden voorover niet vallende onder d. f. "nuttig gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die bij de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als habende een zakelijk genoterecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; h. "vereniging": de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 376 van het Burgerlijk Wetboek; i. "vergadering": de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 376 van het Burgerlijk Wetboek; j. "REDELING OMROEP HET ONDERWIJZEL DE WERK EN OM ONDERWIJZEL VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN Artikel 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden opgevoerd: a. funderingen, dragende muren en kolommen, het gerand te van het gebouw en de ondergrond, het raam en de vloer, alsmede de vloeren, de tuingerichten, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de afvalputten en hellingsbanen, alsmede het hek- en traliewerk; b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor elektriciteitsverwarming (met uitzondering van de radiatoren en radiatorbransen in de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de afvoer, gas, water en verkeer, de hydraulische, elektrische en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de vloerbelasting, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor orroep en deuropenbar; c. de grond en het plantsoen gelegen rondom het flatgebouw. Artikel 3. Innen of twiifel bestaat of een zaak tot de gemeen-		

Wetboek 38 februari 1991 (Bijl. B) 11.41
Aankomende 11.41

10439

schappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover bepaald door de vergadering.

Artikel 4.

Elk eigenaar of gebruiker heeft het recht van de gemeenschappelijke gedeelten en of de gemeenschappelijke zaken, volgens de toestemming daarvan, te gebruiken. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen misbruik maken van het recht van medegebruik van de andere afgevaardigden.

Artikel 5.

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van handelingen die het eenzijdig vervallen of de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, raken, aan het plaatsen van lijsten, brochures of andere voorwerpen op plaatsen die hieronder niet zijn bedoeld.

2. De wanden en/of plafonds van afdelen en van het gemeenschappelijk 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 eveneens vroegtijdige toestemming intrekken.

Artikel 6.

1. Iedere openbare of onderbouw bouwwerkzaamheid van de vergadering is verboden.

2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aankondigingen, uithangborden, wettelijke vermeldingen, vlaggen, bloemstukken en andere tekeningen, voorwerpen met dien verbande, is verboden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

3. Een door de vergadering verleende toestemming kan te allen tijde anderszins bevestigd worden ingetrokken.

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde aansprakelijk tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is aldan verpligt de administratie hiervan in kennis te stellen.

Artikel 7.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hoofscheit ervan is veranderd, het gebruik of waarvoor het architectonisch artistiek of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8.

De vergadering voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met toestemming van het in artikel 37 bedoelde.

De vergadering heeft het recht, het beheer van het gebouw over te dragen aan een derde.

Artikel 9.

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met dien verstande, dat hij bij de afrekening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en het recht van medegebruik van de andere afgevaardigden.

Artikel 10.

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met dien verstande, dat hij bij de afrekening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en het recht van medegebruik van de andere afgevaardigden.

Artikel 11.

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, met dien verstande, dat hij bij de afrekening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en het recht van medegebruik van de andere afgevaardigden.

BEWAARDING: ALPHAMAAN

De gemeenschappelijke

achtste versie

brengt.

2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken voor bewoning. Het gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze niet aan worden ingetrokken.

3. Het geval van afwijking van de bestemming van een privé gedeelte is artikel 275.1 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 10.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilderen, behangen en tegelwerk, de vloeren, de afwerkingen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van huizen en buitwerk aan deuren en ramen, ook aan die welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van de privé bijvoorziening, de reparatie van radiatoren en radiatorbransen.

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten van de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Verweigert hij deze, wordt de handeling voortgezet, wordt door de vergadering veroordeeld.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar niet worden geweigerd. Het geval van afwijking van de bestemming van een privé gedeelte is artikel 275.1 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de noodzakelijke maatregelen te nemen om de schade te herstellen.

6. De schade aan of aan een privé gedeelte komt voor rekening van de betrokken eigenaar of gebruiker.

Artikel 11.

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten en een direct onder het dak zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.

2. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten moeten de noodaaninstallingen van gas, water, elektriciteit, radio en televisie met behorende meters en installaties gedogen, altes voorover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn worden geplaatst.

Artikel 12.

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade voortvloeiende uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken en voor schade die voortvloeit uit het gebruik van de gemeenschappelijke zaken. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht voorzorg te nemen om schade van zichzelf of van zijn huuergaten en niet te veroorzaken of te voorkomen. Iedere eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 13.
Het voortbrengen van muziek en andere geluiden die langer duren dan twee uur is verboden.

Artikel 14.
1. Alle privé gedeeltes met uitzondering van de tuin daarin bevindende gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de eigenaars.

2. Het in lid 1 bedoelde geldt niet voor schade die voortvloeit uit een evenement dat buiten de bebouwing plaatsvindt. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gemeenschappelijk. Iedere eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken.

3. Alle zaken in het privé gedeelte behorende gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars. Iedere eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 15.
1. De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, is verantwoordelijk voor het gebruik van de gemeenschappelijke zaken. De eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken. De eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit het gebruik of de gemeenschappelijke zaken.

2. De vierde titel van het Burgerlijk Wetboek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering omstand te brengen in de tuin de bebouwing, het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers is niet geoorloofd.

4. Het is eveneens zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de tuin planten of heesters te laten opgroeien die voorbij vijftig centimeter boven het laagste raamkozijn van de eerste etage.

5. Een reeds verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 16.
Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen te nemen die noodzakelijk zijn om de gemeenschappelijke zaken in goede staat te houden.

D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENAARS.

Artikel 17.
Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 174 f, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

schotten betrekking hebbende op de exploitatieverzekering van het afgelopen boekjaar aan de algemene vergadering van de eigenaars.

5. Moet de exploitatieverzekering een leasertype zijn, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een termijn van drie maanden door de administrateur te zijn aangewezen, aanmelden.

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na vertrek van de af het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft betaald, kan hij daarover rente verschuldigd, waarvan het percentage nader in het huishoudelijk reglement zal worden bepaald.

Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 29.
Indien een eigenaar het gebruik van zijn appartement uitsluitend niet alleen aan anderen, maar ook aan de afgeleide in lid 3 van het vorige artikel heeft overgedaan, wordt zijn schuld omtrentig over de andere eigenaars in de verhouding als is aangegeven in artikel 23 lid 2. Onverminderd de contrapartijen welke deze andere eigenaars kunnen worden gegeven en behoudens het recht van verhaal van de andere eigenaars op overtoeslagen.

P. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN REchts OORDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

1. Indien een eigenaar zijn rechte oordeelte aan gebruik van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke delen van een gebouw in gebruik aan een ander, zal als onder het gebruik slechts kunnen verkrijgen de overtoeslagen van het in duplo opgemaakte en geauctioneerde reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 4 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker toepasselijk hebben, zal naleven.

2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt de afgeleide gebruiker die de administrateur aanmeldt.

3. Onverminderd het bepaalde in artikel 475 § 1 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring gesicht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die voortvloeien uit de vaststelling worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen tegen de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.

4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 476 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 31.

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als volgt verbindt voor de eigenaar, en wel voor de rechtzake voortvloeiende van hetgeen in het huishoudelijk reglement van de vereniging schuldig is te zijn geworden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitbreiden tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die voortvloeien uit het tijdelijk, nadere het huishoudelijk

Bijlage

46178_A Akte van splitsing deel 2.pdf

ALKMAAR		16/11/2015	
BEWAARING		16/11/2015	
Deelnemers		16/11/2015	
de brief door de administrateur aan de gebruiker is medegeleed 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 voorschrift per maand althans twee verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. Verlangt zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen. Artikel 22. 1. De gebruiker die zonder de in de artikel 20 bedoelde verduidelijking te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting en 21 te makemen een privé gedeelte betrokken heeft van door de administrateur hieruit verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken worden ontfegd. 2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onbetrouwbaar hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangehouden. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering. C. AANDELEN, DIE DOOR DE ERFRECHTING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BISTROMEN EN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE BEHOEVEN ZIJN. Artikel 23. 1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd. In de reeds eerder in de akte genoemde bereikde. 2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld. 3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke behoeven zijn. H. ONTZEKING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ DEELTJEN. Artikel 24. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijke reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; b. zich schuldig maakt aan onbetrouwbaar gedrag tegen de andere eigenaars of tegen de vergadering; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven, dat indien hij, ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen anderszins dan de door de vergadering goedgekeurde verplichting of voorzet, de vergadering overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. 2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn anderszins gerekt of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een			

Mog van 25 februari 1917, Afd. 14.
Hij is niet van 25.

BEWAARING

ALKMAAR

De hypotheekbewaarder

7.16.	37	C.
G.L. fms.		verrepseld
11		

nammering komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

1. RECHTING ONDIENT VERZEKERING.

Artikel 26.

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand, waaronder begrepen ontvlammingsgevaar. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal met de brandverzekering betrek moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw, de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bedrag in lid 4 wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadevergoeding, indien deze een bedrag van twee miljoen

gelden (f 2.000.000,-) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financien van het gebouw van de onroerende zaakten besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die op deze rekening geboorte gelden ten behoeve voor de eigenaars ten aanzien van de op deze rekening te worden geboorte gelden in artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden alomteerst bestemd blijven voor het bouwen of de wederopbouw, overeenkomstig artikel 876 § lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.

In het geval bedoeld in artikel 876 § lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal indien een eigenaar zich hiervoor verbindt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsovereenkomsten schade of anderzins ongunstige gevolgen van de verzekering tot gevolg zou hebben, de afkorting van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. De administrateur dient er voor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende bepaling bevat: "Wanneer de eigenaar van het hierbij verzekerde gebouw aanspraak is in participatie-rechten, gelden de voornoemde bepalingen tevens voor de afkorting van het aandeel van een eigenaar welke krachtens de wet of de verzekeringsovereenkomsten schade of anderzins ongunstige gevolgen van de verzekering tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Hierbij aan te merken is dat de afkorting van het aandeel van een eigenaar te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadevergoeding overeenkomstig met het aandeel waarvan de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 § lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal de afkorting van het

BEWAARING: ALKMAAR

De hypotheekbankier

Twaalfde versie

1

van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
Artikel 17 lid 5 is van overeenkomstige toepassing.
2. De regels als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn.
Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.

3. Bij overname van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verzoek te maken dat als de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal dienen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht als vermeerdering geacht.
W. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VAST-
STELLING VAN STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.
1. Algemene Bepalingen.

Artikel 20.

1. De comparante verklaarde bij deze akte een vereniging van eigenaars op te richten als bedoeld in artikel 876 e, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging is:

Flatvereniging DeBo

en is gevestigd te Don Heide.

3. De vereniging heeft tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
Artikel 20.

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars vrijwillig overeenkomstig de bepalingen van het reglement, almede door toevallige bijdragen.

Artikel 21.

1. De wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven totdat het is bestemd voor de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 175 lid 2, dan wel na overlijten van de bijdrager.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens toelichting van de vergadering gedeponiseerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt. De gelden worden gebruikt in overeenstemming met een dooran vastgestelde toelichtingspost.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geschiktheid van het reservefonds, welke belegging schriftelijk anderszins zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de toelichtingswet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars.

Artikel 22.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.

2. Jaarlijkse binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in

Wet van 20 februari 1901, Afd. 14, 48
Bijzondere no. 18

10/10

overeenstemming met artikel 35 lid 1, door de administrateur de exploitatiekeuring over het afgelepen boekjaar wordt vernietigd, zolang de vergadering niet anderszins goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In geval van een andere vergadering wordt tevens een nieuwe vergadering aanvaard voor het aangevangen of het komende jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden, te allen tijde de administrateur of de voorzitter zulke noodte maatregelen, almede indien tenuiste tien eigenaars onder meer schriftelijke opgave van de voorstellen, indien zulke verzoeken aan de administrateur of de voorzitter 4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengebracht of een andere vergadering, dan de vergadering vergadering en elken eigenaar in binnenkomende van het verzoek wordt gehouden, te roepen met inachtneming van dit verzoek.

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of hun vertegenwoordigers een voorzitter en een plaatsvervangende voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de eerste vergadering door de voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd aan dien verstande, dat hij als zodanig van rechtwege wordt ontslagen, als hij niet binnen de termijn van twee maanden na de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter, evenals de plaatsvervangende voorzitter, is bevoegd het de bijdrage van de vergadering bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in te leiden.

De vergadering der vergadering vindt plaats op een van de dagen van tenminste acht vrije dagen en wordt veropenbaar naar de voorkomende, in overeenstemming met artikel 15 boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, onder meer door van de eigenaars, al te veel als overeen van de vergadering agenda almede de plaats van de vergadering.

7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op in geval van onverschikbaar of ontslag van de voorzitter.

8. De aanwezigheid ter vergadering wordt niet de wijze de aanvang van de vergadering onbetreffende vastgesteld.

Artikel 33.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 375 a lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Iedere eigenaar van een flat heeft recht op één stem, te weten eigenaar van meerdere flats, aan heeft al te veel stemmen als hij eigenaar van een flat is.

2. Zolang een over een eigenaar niet wordt veropenbaar het bepaalde in artikel 375 p van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht niet te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.

Artikel 34.

1. Indien een appartementenwoning met meer verdiepingen komt, zullen de eigenaars rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een bestuur of een andere, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, in de plaats

BEWAARING:	ALKMAAR	2de 3e 6e 11	derdende vergadering
gerade hinger bevoegd de kantonrechtar te verzoeken een derde aan de wijzen als vertegenwoordiger. Artikel 35. Elke eigenaars is bevoegd, heilij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevecht mortitie, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 36. 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 stelling van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen, indien bij stemming over personen geen meerderheid is verkregen, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich veronlijkt hebben. Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door toelung uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabij komt, 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 de stemmen staken, als de meeste stemmen op zich veronlijkt heeft, terwyl in geval 31, deze tweede stemming in atalen gekoon. 3. Met een besluit van de vergadering eluair gelijk een rocrat, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. 4. In een vergadering, waarbij minder dan de helft van het in artikel 33 lid 1 bedoelde maximum aantal stemmen den worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, die vordert niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aangebrachte onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering is toe worden uitgebracht. Artikel 37. 1. De vergadering beslist over het beoien van de gemeenschappelijke goederen en gemeenschappelijke zaken, voerover de bestelling hierover niet aan de administrateur is opgedragen. 2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke goederen en de gemeenschappelijke zaken beruist bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudscontracten onderteken, die een bedrag van drie duizend gulden.			

BEWAKING ALKMAAR

De openbare verkoop

Voortijdige verkoop

mating terugkerende verplichtingen, die zich over een
langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien,
met uitzondering van de contracten die betrekking hebben
op het normale beheer, kan slechts door de vergade-
rang worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe
niet het reglement blijkt.

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stem-
men worden afgevoerd.

Artikel 39.
1. Het bestuur behandelende in de vergaderingen wordt, ten-
zij hiervan een notariële procesverbaal wordt opgemaakt,
onderhandse notulen gehouden, welke notulen worden on-
derstempeld door de voorzitter en de administrateur.

2. Artikel 45 Wetboek van Koophandel is ten deze van
overeenkomstige toepassing.

3. Iedere eigenaar kan te allen tijde insin van de no-
tulen verlangen.

III. Het bestuur van de vereniging.

Artikel 40.
1. Het bestuur van de vereniging bestaat uit de adminis-
trateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze
zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen be-
noemen.

2. De administrateur en de plaatsvervangende adminis-
trateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen
te allen tijde worden ontslagen.

3. De administrateur beheert al hetgeen van de vergade-
ring en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de
besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde
in artikel 34.

4. Hij bevoegt de machtiging van de vergadering voor
het instellen van en berispen in rechtsverdringen en
het aangaan van indingen alsmede voor het aangaan van
rechtshandelingen en het geven van kwittingen en be-
slagen van drie duizend gulden.

5. Voortsverf in verband met de omstandigheden het nemen
van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal be-
heer kunnen voortvloeien; hoofdzakelijk zal is de admi-
nistrateur anderszins opdracht van de vergadering hiertoe
bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan
van verbintenissen een belang van zes duizend gul-
den.

6. Voortsverf de machtiging indig heeft van de voorsit-
ter van de vergadering en voor het aangaan van verbin-
tenissen een belang van negen duizend gulden.

7. Voortsverf de machtiging van de vergadering.
8. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar
alle inlichtingen te verschaffen betreffende de adminis-
tratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, wel-
ke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek
insin te verstrekken van alle op die administratie en
daar betrekking hebbende boeken en registers dat be-
scheid; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn
recomptants en telefoonnummer.

Artikel 41.
De administrateur legt een register aan van eigenaars

en rebruskers. De kenningsgeving als bedoeld in de artikelen 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek met het register door hem bijgevoerd.

Artikel 42.

De administrateur is verplicht de kandidaten van de vereniging te plaatsen op een lijst of bescheiden die de name van de vereniging.

De comparante is mij, kandidaat-notaris-plaatsvervanger, bekend.

Verleden te Alkmaar, de twintigste ons rechtsgeschiedenis dries en anvenit.

De zekere omge van de arbeid comparante van de comparante, heeft deze verklaard van zijn inhoud te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na openbare voorlezing door de comparante en mij, kandidaat-notaris-plaatsvervanger, getekend.

Van Schuit.

De ongetekende Mr. Notaris Schuit, kandidaat-notaris, woonende te Helleg, als plaatsvervanger waargenomen het kantoor van Jacob Johan van de Straat, Notaris, woonende te Alkmaar, verklaart dat dit afschrift beneidende met het publicatiedag het afschrift te der overname van aangehouden stuk.

Willems

Bijlage

46178_Splitsingstekening Den Helder E 8770A.pdf

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46178.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN
EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
H.A. LORENTZSTRAAT 14 TE 1782 JJ DEN HELDER**

MV/135721

Heden, twaalf september tweeduizend drieëntwintig, verklaar ik, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap: **NATIONALE-NEDERLANDEN BANK N.V.**, gevestigd te 's-Gravenhage, kantoorhoudende 2595 AK 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 35, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 52605884;

Nationale-Nederlanden Bank N.V., hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op **maandag zestien oktober tweeduizend drieëntwintig om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam**, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, dan wel een toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, afzonderlijke zolderruimte op de derde verdieping en afzonderlijke bergruimte in de kelder, gelegen te **1782 JJ Den Helder, H.A. Lorentzstraat 14, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E, complexaanduiding 8770, appartementsindex 17**, uitmakende het eenduizend

driehonderdvijftig/zevenenveertigduizend tweehonderdvijftigste (1.350/47.250e) aandeel in de gemeenschap (volgens na te melden akte van wijziging splitsing is het aandeel éénduizend éénhonderdwtintig/negenenveertigduizend vijfhonderd (1.120/49.500)), bestaande uit een flatgebouw met ondergrond en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie E nummer 7967, groot eenenveertig are en zeven centiare (41 a 7 ca);

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De gerechtigde tot het registergoed is:

enzovoort

hierna te noemen: 'de eigenaar' en 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

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

De levering blijkt uit een akte van levering op zeven januari tweeduizend tweeëntwintig

verleden voor mr. A.M.N. Stouthart-Hilber, notaris te Den Helder,

welke akte bevat kwijting voor de koopsom, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, op

zeven januari tweeduizend tweeëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 83385, nummer 144.

1.5 hypotheek-/pandrecht

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

hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', voor een maximaal bedrag van

tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00).

Dit blijkt uit een akte op zeven januari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor voornoemde notaris Stouthart-Hilber.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven januari tweeduizend tweeëntwintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 82472, nummer 66, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn en zullen zijn om het

registergoed duurzaam te dienen en die door hun vorm als zodanig zijn te herkennen,

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper volgens

de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn **eerste in rang**.

1.7 schuld

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

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde

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

1.10 aanzegging

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

- de eigenaar/schuldenaar.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. 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.

1.12 uitoefening recht van parate executie

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

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

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

In het taxatierapport de dato vijftiend augustus tweeduizend drieëntwintig staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik" enzovoort

"- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?

ja, Ja, er dient een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden waaruit de aard en de ernst van de (mogelijke) verontreiniging moet blijken.", en

"5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?

ja".

- energielabel

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

In voormeld taxatierapport staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk waarin de woning staat? nee".

2.2 juridische informatie

- bestemming

De bestemming volgens de akte van splitsing is woordelijk luidend: wonen.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar voormelde akte (deel 83385 nummer 144) vermeld onder 1.4.

In die akte is - voor zover nog van toepassing - onder meer woordelijk vermeld:

"7. GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

""c. voor zover aan hem bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig en zijn er wel asbesthoudende stoffen aanwezig welke afgedekt zijn, waaronder in het trappenhuis. Gezien de leeftijd van het pand en toebehoren is het tevens goed mogelijk dat zich in het verkochte of toebehoren op meer plekken asbesthoudende stoffen bevinden (bijvoorbeeld in (rook) kanalen, (dak) beschot, en nabij verwarming en warmwatertoestellen etc.). Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er voor verwijdering van dergelijk materiaal milieuvorschriften gelden. Bij de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten namelijk speciale maatregelen worden getroffen, deze staan beschreven in de Milieuvet. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en zijn makelaar van iedere aansprakelijkheid wanneer in het verkochte of toebehoren toch asbest of een ondergrondse tank wordt gevonden;""

Enzovoorts.

""Ouderdomsclausule

Artikel 25

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het betreffende appartement en het complex waarin het appartement gelegen is ten minste 69 jaar oud zijn. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe appartementen en gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor; de fundamente, de vloeren, de plafonds, de daken, de wanden, de muren, de kozijnen, de beglazing, de deuren, de gevelbekleding, de cv-ketel en toebehoren of eventueel andere warmwatervoorzieningen en verwarmingen, maar daarbij ook niet voor de meterkast, voor de eventueel aanwezige mechanische ventilatie, indien van toepassing voor walkanten en beschoeiingen, voor de leidingen van de elektriciteit, water, gas, riolering, afvoeren en putjes, rook- en luchtkanalen, voor mogelijke ondergrondse tanks, voor de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam et cetera), voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, net als niet voor lekkages en voor het zetten/werken van muren. Kortom: Verkoper staat niet garant voor welk gebrek dan ook,

mogelijk aan alle opstallen of toebehoren, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, ook niet voor gebreken die mogelijk niet aan ouderdom toe te wijzen zijn of aan de onderhoudshistorie. Koper vrijwaart verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en heeft er niet voor gekozen om een bouwkundige inspectie uit te laten voeren.”; en

“9. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde akte de dato een oktober tweeduizend negentien, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte de dato acht mei tweeduizend achttien, waarin woordelijk staat vermeld:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte waarbij eigenaar het verkochte in eigendom verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld:

“Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twintig juni negentienhonderd drieënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2169, nummer 37, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper. Koper verklaarde een exemplaar van gemelde akte van splitsing en het modelreglement te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en zich dienovereenkomstig te zullen gedragen.”.

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

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

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

- appartementsplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twintig juni negentienhonderd drieënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van J.J. van de Stadt, destijds notaris te Alkmaar, bij afschrift overgeschreven ten Hypotheekkantore te Alkmaar op eenentwintig juni negentienhonderd drieënzeventig in register Hypotheken 4, deel 2169, nummer 37,

gewijzigd bij akte de dato achttien februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. A.W.P. van der Ree, destijds notaris te Den Helder, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op negentien februari negentienhonderd negenennegentig in deel 9455 nummer 37.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: FLATVERENIGING DEBO, gevestigd te Den Helder.

en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer dossiernummer 37161451.

- 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**.

- toestemming vereniging van eigenaars

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen daarover vermeld in voormeld reglement van splitsing, woordelijk luidend:

"F. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 20.

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

Artikel 21.

1. *De administrateur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.*
2. *Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit*

hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22.

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

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

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

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Den Helder met datum zesentwintig juli tweeduizend drieëntwintig staat de eigenaar als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed.

Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar.

In voormeld taxatierapport staat het navolgende vermeld, woordelijk luidend:

"K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar" enzovoort

"- Wat is de situatie van de woning? Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin."

De hypotheekakte op grond waarvan deze executorialie verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover sprake is van huur, heeft de verkoper **geen** gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming;

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277

Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlot van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlot **niet** gevraagd.

De verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat er

geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website. De verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:265 Burgerlijk Wetboek. Zie ook artikel 24 lid 2 van de AVVE 2017, woordelijk luidend:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of

- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Na de executoriale verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

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

De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

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 juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a. bedoeld zijn:
 - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen 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.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: thans onbekend;
 - rioolheffing: thans onbekend;

- waterschapslasten: thans onbekend;
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdtweëënveertig euro en zesennegentig cent (€ 142,96) per maand.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

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

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt, derhalve in beginsel voor het kalenderjaar tweeduizend drieëntwintig tien en vier/tiende procent (10,4%).

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

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 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 koopprijs 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 koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft verkoper op ieder moment het recht om alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- f. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is verkoper te allen tijde bevoegd om de

koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.

Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

4.2 bieden

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

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website 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 9 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.

4.4 legitimatie

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

4.5 gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd.

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

4.7 risico-overgang

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

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontfen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

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

Ondertekening

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om elf uur en veertig minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46178_Geschatte veilingkosten.pdf

mr. H.M.F. Neve
mr. P. de Vries

EXECUTORIALE VERKOOP H.A. LORENTZSTRAAT 14 TE 1782 JJ DEN HELDER

Loevestein 12
2352 KM Leiderdorp

Geschatte veilingkosten:

Postadres: Postbus 80
2350 AB Leiderdorp
Tel. 071 - 589 92 01
Fax 071 - 541 13 92

- Veilinghonorarium notaris: **€ 4.950,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 137,50** (BTW-onbelast);
- Administratiekosten met betrekking tot negatieve rente: **€ 50,00** (exclusief BTW).
- Achterstand in bijdrage aan Vereniging van eigenaars: **€ 2.430,32** (tot en met september 2023)

€ 8.960,10 (inclusief BTW).

Negatieve rente: pro memorie.

Nota bene: deze opgave is exclusief overdrachtsbelasting (zie de veilingvoorwaarden).

Nota bene: deze opgave is exclusief kosten ontruiming.

Nota bene: inzetpremie is voor rekening verkoper.

Dit overzicht is slechts een indicatie van de kosten van de veiling.

Het overzicht is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld op basis van de thans bekende gegevens, welke deels door derden zijn verstrekt. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen ter zake in de Veilingvoorwaarden is opgenomen blijft bepalend. Door ondertekening van de inzetdanwel afslagvolmacht, door een bieding via internet alsmede door het uitbrengen van een onderhandse bieding accepteert de koper bovenstaand kostenoverzicht en eventuele wijzigingen hierop ingevolge de Veilingvoorwaarden.