

Lijsterlaan 50, 2406EZ ALPHEN AAN DEN RIJN (46473)



Appartement

De woning op de eerste verdieping met zolder en opbergvloering op de tweede verdieping en berging op de begane grond.



Beschrijving

HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met zolder en opbergvloering op de tweede verdieping en berging op de begane grond gelegen te 2406 EZ Alphen aan den Rijn, Lijsterlaan 50, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, complexaanduiding 8394, appartementsindex 2, uitmakende het een/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het woon-winkelhuis, bestaande uit een winkel op de benedenverdieping en een afzonderlijke bovenwoning, berging, ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lijsterlaan 48 en 50 te Alphen aan den Rijn, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 4076, groot een are en vijfendertig centiare (1 a 35 ca).



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 12 november 2024
Inzet	dinsdag 12 november 2024 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 12 november 2024 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
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	M. van 't Veer

Objectinfo

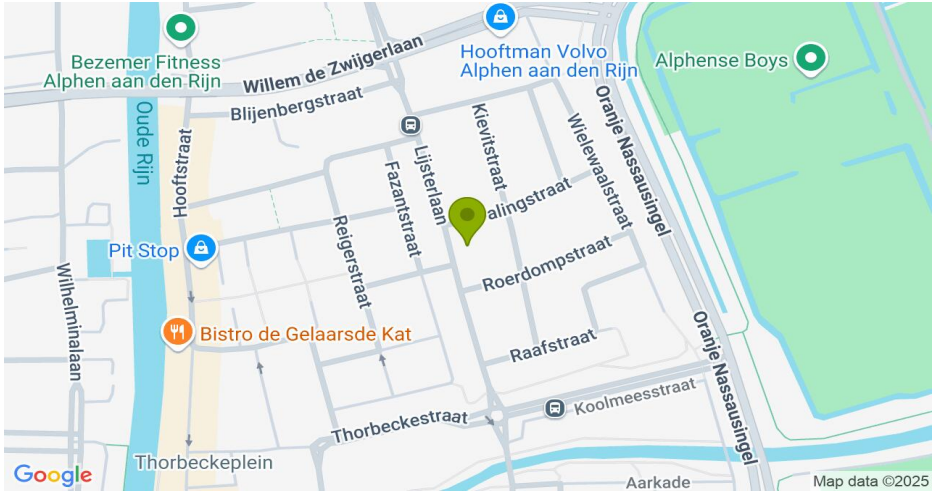
Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1960
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	84 m²

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 Oudshoorn, sectie C, complexaanduiding 8394, appartementsindex 2.

Financieel

Lasten	
Indicatie kosten veiling	€ 7.162,00 (per 11-10-2024 om 14:37 uur)





Bijlage

46473_Akte van splitsing.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	Die bewaarder van het Kadaster en de openbare registers.	6455 C 2D
Opmerkingen:	01 FEB 1998	03400	met 1 vervolgblad(en)
Aantekeningen			
1: 00000566 51-611177548.1			

geol. Landrijm nummer 44706

Kadaster

892KT

SPLITSING

Heden, de tweede februari negentienhonderd achtennegentig, verschenen voor mij, Mr Theodorus Clemens Maria Smit, notaris ter standplaats Baarn:

[REDACTED]

De comparant verklaarde het volgende:

Inleiding

- Hij is eigenaar van:
het woon-winkelhuis, bestaande uit een winkel op de benedenverdieping en een afzonderlijke bovenwoning, berging, ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lijsterlaan 48 en 50 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 4076, groot een are en vijfendertig centiare,
- De eigendom van het registergoed is verkregen door de overschrijving in het betreffende register van het Kadaster te Leiden, op vijftien september negentienhonderd zesenzeventig, in deel 2662 nummer 15 van een afschrift van een akte van transport, waarin opgenomen kwitantie voor de koopprijs en afstand van de rechten de ontbinding van de overeenkomst te vorderen eventueel voortvloeiende uit de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek (oud), op tien september negentienhonderd zesenzeventig voor een plaatsvervanger van J. van den Berg, destijds notaris ter standplaats Oudshoorn, verleden;
- Hij is voornemens het registergoed te splitsen in twee appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek;
- In verband hiermee is een splitsingstekening gemaakt, bestaande uit één blad, waarop alle bouwlagen zijn weergegeven, welke tekening door het kadaster te Zoetermeer is voorzien van een gedagtekende en ondertekende verklaring, met vermelding van complex-aanduiding 8394-A, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht.
Op de splitsingstekening zijn de gedeelten van het registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt vet omlijnd en voorzien van een Arabisch cijfer.

Splitsing in appartementsrechten

De comparant verklaarde, thans ter uitvoering daarvan het registergoed te splitsen in de volgende appartementsrechten:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel op de benedenverdieping en erf, plaatselijk bekend Lijsterlaan 48 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 8394-A-1;
- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met zolder op de tweede verdieping en berging op de begane grond, plaatselijk bekend Lijsterlaan

Hypotheken 4

Hyp 4

2
5

Aantekeningen:

50 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C nummer 8394-A-2.

Modelreglement

De comparant verklaarde voorts in verband met het bepaalde in artikel 5:111 van het Burgerlijk Wetboek, bij deze akte van toepassing te verklaren, als reglement, voorzover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken of aangevuld, alle bepalingen van het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten", vastgesteld bij akte op twee januari, negentienhonderd tweeënnegentig verleden, voor een plaatsvervanger van Mr. J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van het kadaster te Zoetermeer (voorheen Den Haag) op tien januari, negentienhonderd tweeënnegentig, in register Hypotheken 4 deel 9763 nummer 1, al welke bepalingen geacht worden in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken, welke bepalingen worden aangevuld of gewijzigd als volgt:

1. De bepalingen opgenomen onder Annex 1 van bedoeld modelreglement zijn niet van toepassing.
2. De breukdelen bedoeld in artikel 2 lid 1 zijn:
 - voor het appartementsrecht met indexnummer A-1, een/tweede deel (1/2);
 - voor het appartementsrecht met indexnummer A-2, een/tweede deel (1/2);
3. De bestemming, bedoeld in artikel 17 lid 4 is:
 - voor het appartementsrecht met indexnummer A-1, winkel;
 - voor het appartementsrecht met indexnummer A-2, woonhuis.
4. Artikel 30 luidt in afwijking van het modelreglement als volgt:

Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e, met inachtneming van artikel 5:125 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, genaamd:

Vereniging van eigenaars Lijsterlaan 48 en 50, gevestigd te Alphen aan den Rijn.
5. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen, bedoeld in artikel 34 lid 2, bedraagt twee.
 - De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer A-1 heeft één stem;
 - De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer A-2 heeft één stem;
6. Artikel 28 lid 3 luidt in afwijking van het modelreglement als volgt:

Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 38 lid 7 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 lid 5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak dat hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd voor andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
7. Op pagina 24, artikel 26b, lid 1, tweede zin, dient men in plaats van "te betalen bedrag" te lezen: "te bepalen bedrag".

Arbitrage

1. Ingeval de eigenaars omtrent enig onderwerp, van welke aard dan ook, mits met betrekking tot - of verband houdend met de eigendom van de

Aantekeningen:

1	2	3
Te vervolgen		

Kadaster

appartementenrechten, geen overeenstemming kunnen bereiken, is er een geschil.

Een geschil is aanwezig, zodra een eigenaar bij aangeleekend schrijven aan de andere eigenaar heeft verklaard dat zulks het geval is.

Indien er een geschil is, zal een beslissing worden gevraagd, in hoogste resort, van twee (2) scheidslieden.

2. Iedere eigenaar benoemt binnen twee weken na ontvangst van bedoeld schrijven één scheidsman.

3. De scheidslieden zullen naar billijkheid oordelen.

4. Zij regelen zelf de wijze van behandeling van het verschil.

5. De door hen op te stellen akte zal gelden als akte van compromis.

6. Bij arbitrage-uitspraak zal worden bepaald ten laste van welke partij de kosten van arbitrage komen.

Vergunning

De vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor onderhavige splitsing niet vereist.

Woonplaats

De comparant verklaarde voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partij is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte in minuut is verleden te Baarn op de datum zoals in het begin van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan 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

Notaris Th. C. M. Smit, te Baarn

(Volgt ondertekening)

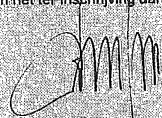
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) Th. C. M. Smit

Ondertekende, Mr Theodorus Clemens Maria Smit, notaris ter standplaats Baarn, verklaart dat voor onderhavige splitsing geen vergunning is vereist als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet.

(w.g.) Th. C. M. Smit

Ondertekende, Mr Theodorus Clemens Maria Smit, notaris ter standplaats Baarn, verklaart dat dit stuk eensluidend is aan het ter inschrijving aangeboden stuk.



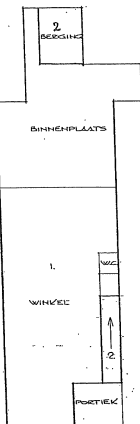
Hypotheken 3/4 vervolg

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Wij geven een voorafge-
geplande afschafte van een
huur van 1000,- per jaar aan een
van splitsing, op 1 februari
1998 verlaten was tegevoel
in de CH. Smit, relatie tot
aan de plaats B. v. v. v.
B. v. v., 2 februari 1998.
(w.g.) Th. CH. Smit

Onlangs heeft de Th. v. v.
aan de plaats B. v. v.,
naar de plaats B. v. v.,
verlaten dat dit stuk
verlaten is met het
gevoel tot verandering
gevoel is.

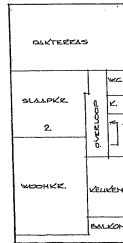
[Handwritten signature]



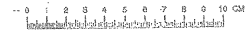
BEGANE GEDOO



SYLLATIE SCHAA 1:1000
AUFEN 4/10 KON
SEKTE C HE. 4076



1E ETAGE

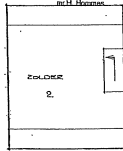


VOEGEHOEKEN SPLITTING IN
AUFMEETENRECHTEN VAN HE.
KADASTRALE PREES :
Onders. seks. C. v. v. 4076
AANDEVAAGD EN GEMAAKED

DE HETZES, 20-1-1998
He Th. CH. Smit
SCHAA 1:100

[Handwritten signature]

Aufmeten... 51
Ondersgetende, bewaarder van het kadaster
te en de kadaster register te Zoetermeer
verlaar, dat voor 100% in de splitsing betrek-
ken...
percent... kadasterde gemeente
Ondersgetende... Begre: 6
nummerpl... 4076
de exemplaarvinding in: 20-1-1998
Zoetermeer... 18
On bewaarder...
in de kadaster



2E ETAGE

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

No.

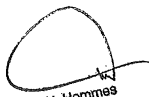
44786

Bewaring Zoetermeer

Doze kaart behoort bij het afsluitm

in bewaring genomen in deel 14465 nr. 5

De Bewaarder,


mr. H. Hommes

Bijlage

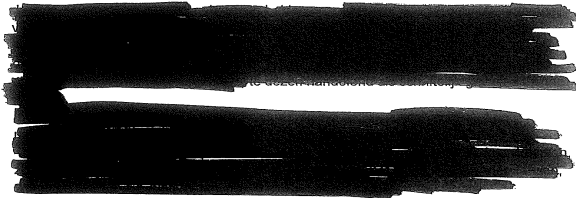
46473_Akte van levering.pdf

kadaster

Blad 1 van 7

LEVERING

Vandaag, drieëntwintig december tweeduizend zestien, verschenen voor mij, mr. Tatiana Johanna Maria Augustinus, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Harriët Janine Bijl-Atsma, notaris te Alphen aan den Rijn:

1. 

hierna te noemen: "verkoper"; en

2. 

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op twaalf augustus tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de **Koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met zolder en opbergvloer op de tweede verdieping en berging op de begane grond gelegen te **2406 EZ Alphen aan den Rijn, Lijsterlaan 50**, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, complexaanduiding **8394**, appartementsindex **2**, hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **honderdzesentigduizend euro (€ 136.000,00)**.

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

VERKLARING VERENIGING VAN EIGENAARS

Het bestuur van de hierna te noemen vereniging van eigenaars heeft de verklaring als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek niet afgelegd.

Volgens verklaring van de verkoper is voornoemde vereniging van eigenaars thans "slapend" en worden er thans geen servicekosten geheven.

ROERENDE ZAKEN

Voor de in de koopovereenkomst omschreven roerende zaken zijn verkoper en koper een koopprijs overeengekomen groot **NIHL**.

OMZETBELASTING

Onroerende Zaken Hyp4 : 69735/61 23-12-2016 14:41

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De

overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs.

KWIJTING

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

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zoetermeer in Hypotheken 4, op twee augustus tweeduizend vijf, in deel 40618 nummer 54, van een afschrift van de akte van levering krachtens een koopovereenkomst, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op een augustus tweeduizend vijf verleden voor mr. A.M. Deelen-Hoogenboom, destijds notaris te Alphen aan den Rijn.

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 de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegen 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;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de 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, met uitzondering van voormelde roerende zaken, 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.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

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 voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover 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, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

Noch verkoper noch koper kan zich terzake 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.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op achtentwintig september negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. Th.C.M. Smit, destijds notaris te Baarn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in register Hypotheken 4 op negentwintig september negentienhonderdachtennegentig in deel 15039 nummer 13 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

- " Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt "
- " verwezen naar de aankomsttitel, waarin woordelijk is opgenomen: "
- " 7. In een titel van aankomst van de grond, zijnde een akte van transport op dertien "
- " april negentienhonderd één en zestig voor de te Aarlanderveen gemeente Alphen aan "
- " den Rijn gevestigde notaris J.G. Bergsma, verleden, overgeschreven ten "
- " hypotheekkantore te Leiden diezelfde dag in deel 1769 nummer 12 komt onder meer "
- " voor, woordelijk luidende: "
- " 1. Deze verkoop en koop heeft plaatsgehad onder de algemene voorwaarden en "
- " bedingen, waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt "
- " verkocht, vastgesteld bij besluit van de raad van genoemde gemeente van zeven "
- " november negentienhonderd acht en dertig, goedgekeurd door de Gedeputeerde "
- " Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van zes/vijftien december "
- " daaraanvolgende nummer 354 welke algemene voorwaarden en bedingen zijn "
- " opgenomen in een akte op drie en twintig december daaraanvolgende voor de destijds "
- " te Alphen, gemeente Alphen aan den Rijn gevestigde notaris Jonkheer G.J. Stoop, "
- " verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden op negen en twintig "
- " december daaraanvolgende in deel 1338 nummer 123, welke algemene voorwaarden "
- " en bedingen partijen verklaarden volkomen te kennen en te beschouwen als "
- " woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. "
- " 2. Het enzovoort. "

" Het bij artikel 15 van voornoemde algemene voorwaarden en bedingen bepaalde is " van toepassing op de strook grond langs de Talingstraat, de strook grond langs de " Eiberstraat de strook grond langs de Roerdompstraat, de strook grond langs de " Lijsterlaan, een en ander deel uitmakende van het hiervoor sub B verkochte perceel. " 3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van " een persoonlijk recht op de grond waardoor het recht om daarop te bouwen op een " ander overgaat, alsmede in gevallen van overdracht in eigendom van het op de grond " gebouwde of het vestigen van een zakelijk recht waardoor het gebruik van het " gebouwde door een ander wordt verkregen, is de koper verplicht om in de akte van " overdracht van verlening of vestiging van voornoemde rechten op te nemen het " beding, dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen sub 11 tot en met 20 " voorkomende in voornoemde algemene bepalingen, voorwaarden en bedingen, " alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat de woorden "de koper" en " " "de eigenaar van het verkochte" zo nodig door een andere aanduiding worden " vervangen, bij gebreke waarvan hij aan de gemeente Alphen aan den Rijn een boete " verbeurt van vijfduizend gulden, onverminderd het recht der gemeente om te eisen " dat hij alsnog aan zijn verplichtingen zal voldoen en op hem te verhalen de kosten van " herstel van de niet nagekomen bepalingen en de daarvoor door de gemeente te " voeren akte. " 4. De bepalingen sub 15 tot en met 18, voorkomende in voornoemde algemene " voorwaarden en bedingen, alsmede het tweede beding van deze akte worden als " erfdienstbaarheden voorbehouden ten behoeve van de aan de gemeente Alphen aan " den Rijn toebehorende niet te verkopen grond, deel uitmakende van de percelen " kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C nummers 3811 en 3794, bestemd " voor openbare straat en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen. (enzovoort) " 8. Krachtens het hiervoren aangehaalde wordt uitdrukkelijk bepaald, dat de voormelde " koopovereenkomsten zijn geschied onder de bepalingen sub 11 tot en met 20 " voorkomende in gemelde algemene voorwaarden en bedingen van de gemeente " Alphen aan den Rijn, alsmede onder het beding opgenomen in punt 3 van het " hiervoren aangehaalde, zodanig dat de kopers hieraan op gelijke wijze zijn gebonden " als de verkoopster in deze. " 9. In een akte van transport op zes februari negentienhonderd twee en zestig voor de " te Zoeterwoude gevestigde notaris J.A. Dil, verleden, overgeschreven ten " hypotheekkantore te Leiden de achtste februari daaraanvolgende in deel 1795 " nummer 80, waarbij het zesde tot en met het tiende bouwterrein gerekend vanaf de " Talingstraat, werden overgedragen, komt onder meer voor woordelijk luidende: " Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen en ten laste en ten " behoeve van de ten noorden liggende percelen bouwterrein (bestemd voor de bouw " van vijf winkelhuizen) en ten behoeve van de ten oosten liggende percelen " bouwterrein (bestemd voor de bouw van tien herenhuizen) al welke terreinen thans " nog in eigendom toebehoren aan de vennootschap-verkoopster, wordt ten deze " gevestigd de erfdienstbaarheid van weg met de verplichting tot onderhoud voor " één/twintigste gedeelte in de kosten voor elk perceel ten laste van iedere " erfdienstbaarheid gerechtigde, inhoudende om met voertuigen te komen en te gaan " van en naar de achterzijde der huizen naar de Roerdompstraat en de Talingstraat, " zijnde de heersende en lijdende erven gedeelten van het kadastrale perceel gemeente " Oudshoorn sectie C nummer 3885. " In een akte van transport op acht februari negentienhonderd twee en zestig voor " genoemde notaris Dil verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden de " negende februari daaraanvolgende in deel 1795 nummer 97 waarbij het eerste en " tweede bouwterrein gerekend vanaf de Talingstraat werden overgedragen, komt onder " meer voor, woordelijk luidende (na aanhaling van vorenstaande erfdienstbaarheid): " Eenzelfde erfdienstbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten laste van de " bij deze verkochte percelen en ten laste en ten behoeve van de ten zuiden liggende "

" percelen, bestemd voor de bouw van drie winkelhuizen cum annexis en ten behoeve " "
" van de ten oosten liggende percelen, bestemd voor de bouw van tien herenhuizen, " "
" thans nog eigendom van de vennootschap-verkoopster, zijnde de heersende en " "
" liggende erven eveneens deel van het kadastrale perceel gemeente Oudshoorn sectie " "
" C nummer 3885. " "
" 10. Eenzelfde erfdienstbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten laste van " "
" het sub 1 vermelde perceel van het sub 2 vermelde perceel en van het ten zuiden van " "
" eerstgenoemd perceel gelegen, nog aan de verkoopster in eigendom verblijvende " "
" perceel en ten behoeve van de ten oosten, ten noordoosten en ten zuidoosten " "
" daarvan gelegen percelen, bestemd voor de bouw van tien herenhuizen voorzover " "
" thans nog eigendom van de verkoopster, makende alle percelen deel uit van voormeld " "
" kadastrale nummer 3890. " "
" 11. Over en weer ten behoeve en ten laste van het sub 1 vermelde perceel en het sub " "
" 2 vermelde perceel en ten behoeve van de ten oosten daarvan gelegen percelen, " "
" bestemd voor de bouw van twee herenhuizen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid " "
" van pad inhoudende het recht om daarover met en kindervagen, kruiwagen en " "
" (motor)rijwiel aan de hand te gaan, om te komen van- en te gaan naar de bij elk " "
" perceel behorende schuur over het tussen die schuren gelegen pad. " "
" 12. Alle gemeenschappen, die reeds mochten bestaan of tijdens de bouw van de " "
" opstellen op voormelde verkochte en op de in punt 10 vermelde aan de verkoopster " "
" nog in eigendom verblijvende percelen mochten worden aangebracht zullen blijven " "
" bestaan en kunnen worden uitgeoefend op de wijze waarvoor zij zijn bestemd, terwijl " "
" de eventuele kosten van onderhoud en vernieuwing daarvan zullen worden gedragen " "
" door de eigenaren van de percelen, die daarvan gebruik maken voor gelijke delen, " "
" doch alleen voor zover van enig onderdeel daarvan wordt geprofiteerd en de kosten " "
" niet ten laste van derden komen". "

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

MODEL REGLEMENT/AKTE VAN SPLITTING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op twee februari negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. Th.C.M. Smit, destijds notaris te Baarn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds) te Zoetermeer op drie februari negentienhonderdachtennegentig in register Hypotheken 4, deel 14465, nummer 5 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.

ENERGIELABEL

Verkoper heeft een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan koper overhandigd. Koper verklaart het definitieve energielabel van verkoper te hebben ontvangen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig 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 terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

TOESTEMMING

De toestemming als bedoeld in artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek is niet vereist, aangezien het verkochte niet is en nimmer is geweest een door de verkoper en haar echtgenoot tezamen bewoonde woning noch een door de echtgenoot van verkoper alleen bewoonde woning.

VOLMACHT

Van de bevoegdheid van de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

SLOT AKTE

Alvorens tot het verlijden van deze akte over te zijn gegaan, heb ik, notaris, van de zakelijke inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven. Waar in deze akte is vermeld of wordt bedoeld ongehuwd en/of nimmer gehuwd geweest, is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden in de gemeente Alphen aan den Rijn op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur veertig minuten
Volgt ondertekening

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Simone Pabst

Ondergetekende, mr. Simone Pabst, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Harriët Janine Bijl-Atsma notaris te Alphen aan den Rijn, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. mr. Simone Pabst

Ondergetekende, mr. Simone Pabst, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Harriët Janine Bijl-Atsma notaris te Alphen aan den Rijn, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

Blad 7 van 7

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
23-12-2016 om 14:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 69735 nummer 61.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie
CA - G2 met nummer 5FE15494B69B4950 toebehoort aan Simone
Pabst.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69735/61 23-12-2016 14:41

Bijlage

46473_Splitsingsreglement.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	9763
DENHAAG	10-JAN-1992 09:00	Mr. H.A. Brouwer	1 1
			met 216 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

9.00 10-1

152
10
Sphr. Reg.

Heden, twee januari negentienhonderd twee en negentig, verscheen voor mij, Mr Johan Kemper, kandidaat- ----
notaris, wonende te Rotterdam, hierna te noemen ----
"notaris", als plaatsvervanger van Mr Jan Willem ----
Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam: ----
de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende
te 3342 AE Hendrik Ido Ambacht, Weteringsingel 17, ---
volgens zijn verklaring geboren te Rotterdam op twin-
tig augustus negentienhonderd en dertig en gehuwd. ---
De comparant verklaarde het volgende: -----
krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk
Wetboek moet de akte van splitsing in appartements- --
rechten een reglement inhouden, tot welk reglement ---
geacht worden te behoren de bepalingen van een nauw- --
keurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in
de openbare registers ter plaatse waar de akte van ---
splitsing moet worden ingeschreven. -----
Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek
van de Koninklijke Notariële Broederschap, gevestigd -
te 's-Gravenhage, vastgesteld bij akte op twee en ----
twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor
Mr Hendrik Marinus Sasse, notaris te Arnhem, verleden.
Het bestuur van de Koninklijke Notariële Broederschap
te 's-Gravenhage, van oordeel zijnde dat voormeld ----
modelreglement op verschillende onderdelen aanvulling
en wijziging behoefde, heeft een daartoe ingestelde --
commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit -
te brengen en heeft het door deze commissie uitge- ---
brachte advies met bijbehorend modelreglement goedge-
keurd en de comparant mondeling gemachtigd om dit ---
goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te
leggen. -----
Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris,
genoegzaam gebleken. -----

Hyp. 4

87,50

Hypotheek 4

141484P

Aantekeningen:

- 2 -

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

----- MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING -----

----- IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

A. Definities -----

Artikel 1 -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "akte": de akte van splitsing; -----
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de -
splitsing is/zijn betrokken; -----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartements- --
recht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van
het Burgerlijk Wetboek; -----
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van -
het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die -
blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd
zijn of worden om door alle eigenaars of een be- --
paalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor
zover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van
het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die --
blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als be- --
doeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als be- --
doeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het -
Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als --
bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het
Burgerlijk Wetboek; -----

Aantekeningen:

9763

1

2

vervolgblad

- 3 -

- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar". -----

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

Artikel 2 -----

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel. ---
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. -----
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. ---

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

Artikel 3 -----

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 4 -

- worden gerekend: -----
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, als-

Aantekeningen:

9763

1

3

bevestigd h vervolgblad

- 5 -

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

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

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

- 6 -

de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid ---
bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als ----
voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt --
gebracht. -----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, --
als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve
bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --
eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergade-
ring anders besluit. -----
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen
de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de ----
eigenaars dit tekort binnen een maand na de vast- --
stelling van de exploitatierekening aanzuiveren. --
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van -
de vereniging van onder-eigenaars gelijk te zijn aan
het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. -----

Artikel 5 -----

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

Aantekeningen:

9763

1

4

deur h vervolgblad

- 7 -

te voldoen. -----

Artikel 6 -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (f 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----

Artikel 29 is niet van toepassing. -----

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

Artikel 7 -----

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 8 -

aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de --
gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voort- ---
vloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van
een ondersplitsing. -----

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de
onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk
voor de nakoming van de verplichtingen die uit de --
gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrok-
ken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in -
dit reglement niet anders bepaald. -----

E. Verzekeringen -----

Artikel 8 -----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of --
meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars
tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade
en zal tevens een verzekering afsluiten voor de ---
wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor
de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. ---
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten
tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ----
gevaars of tegen de wettelijke aansprakelijkheid --
van een bestuurder. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door
de vergadering; het zal wat de brandverzekering ---
betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten
van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming -
bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden
in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur
afgesloten ten name van de vereniging en de geza- -
menlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het
betreft de in de eerste zin van het eerste lid ----
bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het
bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----

Aantekeningen:

9763

1

5

Wet 1976 4 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 9 -

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste
zin van het eerste lid uit te keren schadepe--
nningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent
van de verzekerde waarde van het gebouw te boven --
gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering
van het herstel van de schade krachtens besluit van
de vergadering door het bestuur te openen afzonder--
lijke rekening ten name van de vereniging, die de -
op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de
eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te -
storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijf--
de lid van overeenkomstige toepassing, met dien ---
verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blij--
ven voor het herstel of de wederopbouw, onvermin--
d artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk --
Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde
in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar
zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver--
zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings--
voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid
van de verzekeraar tot uitkering van de schadepe--
ningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het
aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te --
geschieden aan de verzekeraar. -----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verze--
kingsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin --
van het eerste lid de volgende clausule bevatten: -
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ----
gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden
de volgende aanvullende voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krach--
tens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of
gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --

Aantekeningen:

- 10 -

tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. -----

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

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere -----

Aantekeningen:

9763

1

6

ingetekend 4 vervolgblad

- 11 -

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

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. -----

In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid -- van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -----
Artikel 9 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: -----

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding -- vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinaf- --- scheidingen betreft, alsmede het (standaard) --- hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de --- buitengevel van het gebouw zitten; -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

- 12 -

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksebeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. -----

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. -----

Artikel 10 -----

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

Artikel 11 -----

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

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ---

Artikel 12 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te -

Aantekeningen:

9763	1	7
vervolgblad		

- 13 -

onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd --- bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of --- andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet --- zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het op- hangen van schilderijen of andere voorwerpen, en -- het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede -- lid genoemde handelingen toestemming verlenen en -- een reeds verleende toestemming intrekken. -----

Artikel 13 -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming -- van de vergadering is verboden. -----
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, - reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het - gebouw mag slechts geschieden met toestemming van - de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde be- voegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, - die strekken tot het afwenden van een voor de ge- meenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan - verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14 -----

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 14 -

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

Artikel 15 -----

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

Artikel 16 -----

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. -----

Aantekeningen:

9763

1

8

Deelnemer vervolgblad

- 15 -

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is ----
slechts geoorloofd met toestemming van de vergade-
ring. De vergadering kan bij het verlenen van de --
toestemming bepalen dat deze weer kan worden inge-
trokken. -----

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is ----
artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek
van toepassing. -----

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van
een zodanige samenstelling te zijn dat contact- ---
geluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met --
name is het niet toegestaan parket of stenen -----
vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op ---
zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur
geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overi-
ge eigenaars en/of gebruikers. -----

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming
van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties
aanleggen. De toestemming van de vergadering kan --
verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven --
vereisten met betrekking tot ondermeer brandveilig-
heid, verzekering en bouwconstructie. -----

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, ---
beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing --
betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met
inachtneming van de bepalingen in dit reglement. --

Artikel 18 -----

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

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 16 -

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

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

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

Aantekeningen:

9763

1

9

achtste {vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 17 -

kantonrechter. -----

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. -----

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19 -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. -----

Artikel 20 -----
Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -----

Artikel 21 -----

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars. -----

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-

Aantekeningen:

- 18 -

schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke ---
zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die
voor de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 22 -----

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

Artikel 23 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle hande-
lingen na te laten, waardoor schade kan worden toege-
bracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere

Aantekeningen:

9763

1

10

negatief vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 19 -

beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -

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

Artikel 24 -----

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

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 20 -

kelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen --
gezaamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen
dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve --
en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen ----
worden voldaan. -----

Artikel 25 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de --
gebruiker zich jegens de vereniging als borg ver-
bindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van
hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan
de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken --
tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die --
opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aange-
tekende brief door het bestuur aan de gebruiker is
medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige
lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. --
Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier --
bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschul-
digd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de --
geschatte maandelijks huurwaarde van het desbe- --
treffende privé gedeelte. -----

Artikel 26 -----

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen,
dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door --
iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring --
niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde -
verklaring getekend te hebben of zonder de in arti-
kel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een
privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik -
houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd ----
worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappe-

Aantekeningen:

9763	1	11
Einde 4 vervolgblad		

- 21 -

- lijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken -
en rechten worden ontzegd. -----
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte
betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzake-
lijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming
van het privé gedeelte. -----
- Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat
het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval -
het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en
gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. -----
- I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten ----
- Artikel 27 -----
1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik ----
uitoefent en die: -----
- a. de bepalingen van het reglement of het eventuele
huishoudelijk reglement of de eventuele regels -
als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk
Wetboek niet nakomt of overtreedt; -----
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag ----
jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding
geeft tot ernstige verstoring van de rust in het
gebouw; -----
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de verenig-
ing niet nakomt, -----
- kan door de vergadering een waarschuwing worden --
gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing --
binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ----
andermaal een of meer der genoemde gedragingen ----
verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan -
tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ----
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde -
gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ge- -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 22 -

pleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt --- alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en --- rechten. -----

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid -

Aantekeningen:

9763

1

12

el de vervolgblad

- 23 -

bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel ---
5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuit-
voerlegging van het genomen besluit, tenzij de ---
rechter anders bepaalt. -----

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik
heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde -
op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een --
gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, -
of indien hij niet voldoet aan de financiële ver-
plichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde
borgtocht. -----

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens
privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld -
in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars
besluiten dat de vergadering van ondereigenaars ---
tegenover diegene die de overtreding begaan heeft -
een besluit tot ontzegging van het gebruik als in -
het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk --
geval de desbetreffende vergadering van ondereige-
naars verplicht is een zodanige maatregel te nemen
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. ---

J. Vervreemding van een appartementsrecht -----

Artikel 28 -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. -----
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede ves-
tiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, -
van gebruik en/of bewoning en van erfpacht. -----

2. Voor de terzake van het vervreemde appartements- --
recht verschuldigde voorschotbijdragen en defini- --
tieve bijdragen die in het lopende of in het voor-
afgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog --
zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger
hoofdelijk aansprakelijk. -----

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 24 -

extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. -----
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding. -----
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. -----
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. -----
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. -----
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. -----

K. Overtredingen -----

Artikel 29 -----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen

Aantekeningen:

9763

1

13

twera H. de L. vervolgblad

- 25 -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

op de overtreding of niet-nakoming. -----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg -
geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een -
boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door
de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-
nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-
nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de be-
trokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen --
aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatreg-
len, welke de vergadering kan nemen krachtens de --
wet of het reglement. -----

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de ver-
eniging. -----

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt --
voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. ---

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een onder-
eigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. -----

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

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 30 -----

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van ---
eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid -
onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij -
haar zetel heeft worden in de akte bepaald. -----

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de
gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----

Artikel 31 -----

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

Artikel 32 -----

Aantekeningen:

- 26 -

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een ---
reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van --
andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid -
tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestem- --
ming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de
vergadering met overeenkomstige toepassing van het
bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na op- --
heffing van de splitsing. -----
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend --
tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld
in artikel 5 eerste lid. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens ---
besluit van de vergadering gedeponereerd op een af- --
zonderlijke bankrekening ten name van de verenig- --
ing. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ----
slechts door de voorzitter van de vergadering en --
één van de eigenaars, die daartoe door de vergade- --
ring zal worden aangewezen, en na bekomen machti- --
ging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging --
van de geldmiddelen van het reservefonds, welke ---
belegging echter niet anders zal mogen geschieden --
dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op --
de wijze als door de vergadering bepaald. -----

II. Vergadering van eigenaars -----

Artikel 33 -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op --
een door het bestuur vast te stellen plaats. -----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het ---
boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in
overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het
bestuur de exploitatierekening over het afgelopen -

Aantekeningen:

9763	1	14
Verloofde Vervolgblad		

- 27 -

boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering -
moet worden vastgesteld voor de bepaling van de ---
definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze
of een eerdere vergadering wordt tevens de begro- -
ting vastgesteld voor het aangevangen of het komen-
de boekjaar. -----

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls --
het bestuur of de voorzitter van de vergadering ---
zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eige- -
naars dat tenminste tien procent van het aantal ---
stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt
aan het bestuur. -----

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering ---
niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een -
zodanige termijn, dat de verlangde vergadering ----
binnen één maand na binnenkomen van het verzoek ---
wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een
vergadering bijeen te roepen met inachtneming van -
dit reglement. -----

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eige-
naars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal -
kan de benoeming van de voorzitter bij de akte ---
geschieden. -----

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de
voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te
allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -

6. De voorzitter is belast met de leiding van de ver-
gadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergade-
ring zelf in haar leiding. -----

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon be- ---
staat, kunnen de functies van voorzitter van het --
bestuur en voorzitter van de vergadering in één ---
persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle ---
bepalingen in dit reglement of een eventueel huis-

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 28 -

- houdelijk reglement welke een machtiging van het --
bestuur door de voorzitter van de vergadering voor-
schrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ---
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een -
termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van -
oproeping en van vergadering daaronder niet medege-
rekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of,
in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burger-
lijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eige- --
naars; zij bevat de opgave van de punten der agenda
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergade- -
ring. -----
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór
de aanvang van de vergadering ondertekende presen-
tielijst. -----

Artikel 34

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

Aantekeningen:

9763

1

15

Wet v.b. n.c. Vervolgblad

- 29 -

in de akte is bepaald. -----
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken
appartementsrecht behoeven niet eensluidend te ----
worden uitgebracht. -----
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter
vergadering het stemrecht voor het betrokken appar-
tementsrecht uitoefent. -----

Artikel 35 -----

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

Artikel 36 -----

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

Artikel 37 -----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krach-
tens de wet geen afwijkende regeling is voorge- ---
schreven worden genomen met volstrekte meerderheid
der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voor-
stel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming
over personen geen hunner de volstrekte meerderheid

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

- 30 -

der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. -----

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen --- verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, --- welke twee van hen voor herstemming in aanmerking --- komen. -----

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen -- die persoon en een persoon die een aantal stemmen -- verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste -- aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking -- komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen -- hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. -----

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. -----

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig --- besluit worden genomen, tenzij het besluiten be--- treft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn --- geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is ge--- vormd. -----

Aantekeningen:

9763

1

16

afsluitende
vervolgblad

- 31 -

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. -----
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 38 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -----
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 32 -

aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, ---
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of verte-
genwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het --
totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een verga-
dering, waarin minder dan twee/derde van het in de
vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan wor-
den uitgebracht, kan geen geldig besluit worden ge-
nomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoel-
de geval zal een nieuwe vergadering worden uitge- --
schreven, te houden niet vroeger dan twee en niet --
later dan zes weken na de eerste. -----
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling --
worden gedaan dat de komende vergadering een tweede
vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een
besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal --
stemmen, dat ter vergadering kan worden uitge- ---
bracht. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in --
het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen --
van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de ---
extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het ---
bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden --
gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan
eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering be-
nodigde gelden in de kas van de vereniging gereser-
veerd zijn. -----

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt --
eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor ---
besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installa- --
ties of tot het wegbreken van bestaande installa- --
ties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van
het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die --

Aantekeningen:

9763

1

17

zestiende Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 33 -

van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. -----
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing. -----

Artikel 39 -----

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

Artikel 40 -----

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

III. Bestuur van de vereniging -----

Artikel 41 -----

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. -----
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. -----
Tevens benoemen zij een secretaris en een penning-

Aantekeningen:

- 34 -

- meester uit hun midden; beide functies kunnen in --
één persoon verenigd worden. -----
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd
en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging,
waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het
periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieu- --
wingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onver-
minderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering
kan regelen vaststellen met betrekking tot het ---
beheer van middelen van de vereniging. -----
De vergadering kan besluiten de administratie ----
- waaronder dient te worden verstaan het incasseren
van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven,
het voeren van de boekhouding in de meest uitge- --
breide zin en het verstrekken van de nodige speci-
ficaties en opgaven aan de eigenaars en het -----
bestuur, zoals een en ander nader zal worden gere-
geld in de desbetreffende overeenkomst - op te ---
dragen aan een door haar aan te wijzen administra-
tief beheerder en onder de voorwaarden als door ---
haar met die beheerder zullen worden overeengeko- --
men. -----
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergade- --
ring voor het instellen van en berusten in rechts-
vorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede --
voor het verrichten van rechtshandelingen en het --
geven van kwijtingen een belang van een nader door
de vergadering vast te stellen bedrag te boven ---
gaande. -----
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een ----
geding verweer te voeren en voor het nemen van con-
servatoire maatregelen. -----
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ---

Aantekeningen:

9763

1

18

De overnemer is de vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 35 -

nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een --
normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is,
is het bestuur zonder opdracht van de vergadering --
hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor --
het aangaan van verbintenissen een belang van een --
nader door de vergadering vast te stellen bedrag te
boven gaande de machtiging nodig heeft van de voor-
zitter van de vergadering. -----

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

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal
personen. Indien het bestuur uit meer dan een ----
bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij vol- --
stekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in
een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. ---
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepas-
sing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering
niet vroeger dan een week na de eerste kan worden --
gehouden. -----

Artikel 42 -----

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en --
gebruikers. -----

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

Aantekeningen:

- 36 -

bestuur bijgewerkt. -----

Artikel 43 -----

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

M. Huishoudelijk Reglement -----

Artikel 44 -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----

a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; -----

b. het gebruik van privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; -----

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden. -----

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergade-

Aantekeningen:

9763

1

19

achttiende / vervolgblad

- 37 -

ring worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de -- verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik -- wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat -- hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement -- zal naleven. -----

N. Slotbepaling -----

Artikel 45 -----

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

Annex 1 (Uitsluitend betrekking hebbend op woon- ---- gebouwen) -----

Variatie op het reglement: -----

BEPALINGEN OP TE NEMEN WANNEER HET GEBRUIK VAN HET ---

PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE -----

TOESTEMMING VAN HET BESTUUR -----

Artikel 24 wordt vervangen door: -----

Artikel 24 -----

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

Aantekeningen:

- 38 -

plaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en --- bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. -----

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele - huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele ---- regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé - gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen -- gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve - en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen ---- worden voldaan. -----

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

Artikel 26a -----

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met --- name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of -- een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----

2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar - (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen - van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en ---

Aantekeningen:

9763

1

20

Verzoeker in de vervolgblad

- 39 -

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

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen --
na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de ---
gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lich-
ten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of
doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet --
daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen.
Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld --
schriftelijk ter kennis van de verzoeker. -----
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten --
die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden --
indien naar billijkheid van de overige bewoners ---
niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in
hun midden opnemen. -----
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aange- --
geven norm zal het bestuur in het bijzonder acht --
slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het --
bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de ---
verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaan-
gaande van een door het bestuur aan te wijzen ----
accountant. De kosten van deze verklaring komen ---
voor rekening van de verzoeker. -----
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het ver-
zenden van de beslissing daartegen in beroep komen
bij de vergadering. -----
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid
het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij --
zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door --
een raadsman. -----
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna --
haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onver-
wijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen. -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheeken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

- 40 -

Artikel 26b -----

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte - waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. -----

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

2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. ----- Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt. -----

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en

Aantekeningen:

9763

1

21

bevestigende Vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 41 -

artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen -
of aan derden in gebruik te geven zonder dat hier-
voor enige toestemming vereist is. -----
De hier bedoelde verklaring dient te worden opgeno-
men in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan
een afschrift zal worden ingeschreven in de openba-
re registers gelijktijdig met het afschrift of uit-
treksel van het proces-verbaal van toewijzing of --
van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in
artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wet- --
boek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter --
kennis te brengen van de andere eigenaars. -----
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het -
derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na -
de inschrijving in de openbare registers door het -
bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, ---
waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen
van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eer-
ste lid en het in dit artikel bepaalde in dier ---
voege dat ook de andere eigenaars en hun rechts- --
opvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn -
het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht ---
betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen
in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toe-
stemming nodig is. -----

Artikel 26c -----

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ---
ander in gebruik wil geven, zal die ander het ge- --
bruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en even-
tuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke --
toestemming van het Bestuur. -----
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige
toepassing, met dien verstande dat het verzoek om -
toestemming door de eigenaar en de verzoeker geza-

Aantekeningen:

- 42 -

menlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker - zijn recht ontleent of zal ontleen. -----

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn --- huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen. -----

Artikel 26d -----

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk ----- reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek - zullen naleven. -----
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot - geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating. -----

----- WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten. -----
(Getekend:) F. Overhand; J. Kemper. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(W.g.+) J. Kemper.

Aantekeningen:

9763

1

22

een en
tweelinge vervolgblad

- 43 -

Ondergetekende, Mr Johan Kemper, kandidaat-notaris, wonende te Rotterdam, als plaatsvervanger van Mr Jan Willem Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

J. Kemper

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

Bijlage

46473_Publiekrechtelijke beperking.pdf

kadaster

Blad 1 van 8

Ondergetekende, de heer Jeroen Smits, geboren te Voorburg op negen februari negentienhonderdnegenenzestig, 'pb-gemachtigde', handelende namens Omgevingsdienst West-Holland, gevestigd te Leiden, verklaart hierbij dat:

- dit stuk met de daaraan toegevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- ten aanzien van de navolgende grondstukken publiekrechtelijke beperkingen zijn opgelegd, krachtens een stuk, waarvan een afschrift als bijlage aan dit stuk is gehecht.

Kenmerk: 2015008460

Hierbij verzoekt ondergetekende de/het volgende stuk(ken) door te halen:
De eerdere inschrijving(en) van beperkingen in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 62475 en nummer 177.

Naar aanleiding van de in het aangehechte besluit vermelde gegevens, verzoekt ondergetekende de basisregistratie kadaster bij te werken door, onder verwijzing naar de tekening met depotnummer 20150424000310, een beperking op grond van de Wet Bodembescherming (kennisgeving, vordering, bevel of beschikking) op te voeren.

Naar aanleiding van de in het aangehechte besluit vermelde gegevens, verzoekt ondergetekende de basisregistratie kadaster bij te werken door, onder verwijzing naar de tekening met depotnummer 20150424000310, een beperking op grond van de Wet Bodembescherming (kennisgeving, vordering, bevel of beschikking) door te halen, voor zover deze betrekking heeft op inschrijving(en) in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken in deel 62475 en nummer 177.

In de bijlage(n) van dit stuk zijn geen andere grondstukken omschreven dan aangegeven middels de hiervoor vermelde kadastrale aanduidingen. Bijwerking van de kadastrale registers moet uitsluitend gebaseerd zijn op de contouren zoals ze in depot zijn opgenomen en behoren bij deze inschrijving en niet zoals ze in het oorspronkelijke besluit staan aangegeven en welke als bijlage zijn mee ingeschreven.

Getekend te Leiden, op 30 december 2015.



Omgevingsdienst West-Holland

Ons kenmerk:
2015008460

Contactpersoon:
M. Daudt
m.daudt@odwh.nl

Verzonden: 28 APR. 2015

Betreft Beschikking Wet bodembescherming (Wbb) Lijsterlaan 44-46 in Alphen aan den Rijn
Locatiecode ZH048409251

BESCHIKKING VASTSTELLING ERNST BODEMVERONTREINIGING EN SPOEDEISENDHEID SANERING (artikel 29 jo. artikel 37 Wbb)

1. Melding

Op 9 oktober 2014 heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een aanvullend binnenluchtonderzoek bij ons ingediend. De bijgeleverde bodeminformatie blijkt voldoende voor het nemen van een beschikking ingevolge artikel 29 juncto 37 van de Wet bodembescherming (Wbb) met betrekking tot de ernst en de risico's van het geval van bodemverontreiniging op de locatie Lijsterlaan te Alphen aan den Rijn.

De herbeschikking betreft de:

- vaststelling of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (artikel 29 eerste lid Wbb);
- vaststelling of het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is (artikel 37 eerste lid Wbb).

Eerdere besluitvorming

Met ons besluit van 16 januari 2013, kenmerk 2012017952, hebben wij vastgesteld dat er ingevolge artikel 29 juncto 37 van de Wbb sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat de op dat moment geconstateerde verontreiniging voor het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging wel leidt tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is. Er is sprake van een berekend humaan risico als gevolg van uitdamping.

Uitgevoerde deelsanering

Ter plaatse van het achterpad van de woningen aan de Lijsterlaan is het riooltracé vervangen. Bij een deel van het tracé is sprake van een grondwaterverontreiniging met VOC1 ten gevolge van de voormalige activiteiten van een chemische wasserij (Lijsterlaan 44-46). Tijdens het destijds aanvullend onderzoek is alleen de omvang van de grondwaterverontreiniging ter plaatse van het riooltracé bepaald. Voor deze situatie kon de deelsanering worden uitgevoerd voor het onderzochte deel van het geval van ernstige verontreiniging waar sprake is van onaanvaardbare risico's en waarop de beschikking 'ernst en spoed' betrekking had.

Aan de hand van de actualisatie van de onderzoeksgegevens wil de Omgevingsdienst West-Holland alsnog een beslissing nemen over de ernst en spoedeisendheid van het geval van bodemverontreiniging.

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Kenmerk:
2015008460

De melding heeft betrekking op de locatie Lijsterlaan 44-46 in Alphen aan den Rijn en is geregistreerd onder de locatiecode ZH048409251.

Bij de melding zijn de volgende documenten aangeleverd:

1. Indicatief bodemonderzoek Vogelbuurt te Alphen aan den Rijn, Geofox-Lexmond bv, kenmerk: 20121102_a1brf, d.d. 6 september 2012;
2. Aanvullend bodemonderzoek Lijsterlaan te Alphen aan den Rijn, Geofox-Lexmond bv, kenmerk: 20121629_b1BRF, d.d. 12 oktober 2012;
3. Aanvullend onderzoek en plan van aanpak Lijsterlaan te Alphen aan den Rijn, Geofox-Lexmond bv, kenmerk: 20121629/TPEP, d.d. 4 december 2012;
4. Voorstel voor Omgevingsdienst West-Holland Lijsterlaan 44-46 te Alphen aan den Rijn, Grondslag bv, project 17036-03, d.d. 2 april 2013;
5. Briefrapport Binnenluchtonderzoek Lijsterlaan te Alphen aan den Rijn, Geofox-Lexmond bv, projectnummer: 20141205/INWE, d.d. 7 oktober 2014.

Bij het toetsen van de melding gaat de Omgevingsdienst uit van:

- de Wet bodembescherming;
- de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, Staatscourant 16675 van 27 juni 2013;
- NOBO rapport: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling, 12 september 2008;
- de Provinciale milieuvordering Zuid-Holland;
- de Nota Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving 2014 – 2017, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, 17 december 2013.

2. Procedure

Op de totstandkoming van dit besluit zijn afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Provinciale milieuvordering Zuid-Holland en de Wbb van toepassing.

Van de melding heeft de Omgevingsdienst kennis gegeven op de website www.odwh.nl. Naar aanleiding van de bekendmaking van de ontwerpbesluit zijn binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb ingediend.

3. Overwegingen

Ernst

De locatie is in gebruik als winkel. Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is. In een volume van tenminste 25 m³ grond overschrijdt de gemiddelde concentratie VOCL de interventiewaarde.

In een volume van tenminste 100 m³ grondwater overschrijdt de gemiddelde concentratie van VOCL de interventiewaarde voor het grondwater. Omdat de genoemde stoffen voorkomen in deze omvang en concentratie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wbb.

Spoedeisendheid

Nu de Omgevingsdienst heeft vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, moet ook worden vastgesteld of het huidige dan wel het voorgenoemde



Omgevingsdienst West-Holland

Kenmerk:
2015008460

gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden tot zodanige risico's dat een spoedige sanering noodzakelijk is.

Omdat uit de standaard risicobeoordeling volgt dat de verontreiniging onacceptabele risico's oplevert voor de mens als gevolg van mogelijke blootstelling aan VOCI, heeft de gemeente Alphen aan den Rijn in overleg met de Omgevingsdienst een aanvullende risicobeoordeling (na het uitvoeren van binnenluchtmetingen) laten uitvoeren. Dit met de bedoeling om aan te tonen dat de risico's in dit specifieke geval – ondanks dat de gestandaardiseerde risicobeoordelingmethode anders aangeeft – acceptabel zijn. Daarmee is aangetoond dat spoedeisend ingrijpen niet noodzakelijk is.

4. Besluit

Gelet op de hiervoor beschreven overwegingen besluit de Omgevingsdienst het volgende:

- A. Op voornoemde locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (artikel 29 Wbb);
- B. Het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden niet tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is (artikel 37 Wbb);
- C. De beschikking van 16 januari 2013, kenmerk 2012017952, in te trekken voor wat betreft de spoedeisendheid van het geval van bodemverontreiniging.

Eventuele wijzigingen van het gebruik of omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de verontreiniging, b.v. Wonen met tuin, dienen bij de Omgevingsdienst te worden gemeld.

5. Registratie

De beschikking ernst en spoed is aangemerkt als publiekrechtelijke beperking als bedoeld in artikel 1, onderdeel a van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken moet worden ingeschreven. De publiekrechtelijk beperkingen die voortvloeien uit de eerder voor deze locatie genomen beschikking (ernst + spoedeisendheid) komen te vervallen. De vervallenverklaring heeft betrekking op het hierna volgende perceel:

Kadastrale gemeente : Oudshoorn
Sectie : C
Nummer : 4076, 4079, 4080 en 4081
Contour : opgeheven

Bij het kadaster is het voorgaande onder deel en nummer: 62475/177 (depotnummer 20130114000256)

De beschikking ernst en spoed is aangemerkt als publiekrechtelijke beperking als bedoeld in artikel 1, onderdeel a van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en heeft betrekking op het hierna volgende perceel:

Kadastrale gemeente : Oudshoorn
Sectie : C
Nummer : 4076, 4079, 4080 en 4081
Contour : I-contour grondverontreiniging (zie kadastrale kaart)

Kenmerk:
2015008460

De aantekening wordt verwijderd op het moment dat er geen publiekrechtelijke beperking meer aanwezig is op het genoemde (deel van het) perceel. (Historische informatie over bodemsanering kan bij de Omgevingsdienst worden opgevraagd.)

6. Beroep

Tegen de beschikking kan een beroepsschrift worden ingediend, door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest schriftelijk of mondeling een zienswijze in te brengen inzake de ontwerpbeschikking. Dit moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De beschikking treedt onmiddellijk na de beroepstermijn in werking tenzij een beroepsschrift, gecombineerd met een verzoek om voorlopige voorziening, is ingediend bij de Voorzitter van genoemde afdeling. De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,



Dhr. J. Smits
hoofd afdeling Reguleren

Een afschrift wordt verzonden aan:

- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn;
- Kadaster, gevestigd te Arnhem;
- Goefox-Lexmond, t.a.v. de heer R. Vreugdenhil, Postbus 143, 2411 NT Bodegraven;
- De heer/mevrouw Beltman, Lijsterlaan 60, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer P.J. Felderhoff en de heer J.R.V. Lindeman, Lijsterlaan 24-26 en 36-42, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer R.M.C. Verwijk, Dorpsstraat 172, 3481 ER Harmelen;
- De mevrouw Hundscheid-Van Dijk, Raadhuisstraat 233, 2406 AD Alphen aan den Rijn;
- De heer/mevrouw Meeuwig, Lijsterlaan 32-34, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer/mevrouw Scheepmaker, Lijsterlaan 56, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer/mevrouw Van de Meent, Lijsterlaan 58 en 62, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer P. van Eijk, Frederiksveld 8, 2151 LS Nieuw-Vennep;
- De heer/mevrouw Van Esch, Lijsterlaan 48, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer/mevrouw Verbree, Lijsterlaan 50, 2406 EZ Alphen aan den Rijn;
- De heer/mevrouw Vermeent, Lijsterlaan 52-54, 2406 EZ Alphen aan den Rijn.



0 10 20 30m

Deze kaart is noordgericht

— Bebauwing
tekst Overige tekst
25 Huisnummer
Perceel
12345 Perceelnummer
Depotgebied

Omgevingsdienst West Holland

Kenmerk: ZH048409251
Peildatum: 24-04-2015
Kadastrale situatie per 23-04-2015
Locatie X = 105764 Y = 460805
Kadastrale gemeente OUDSHOORN sectie C

Schaal 1 : 1000



Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat deze WKPБ contourentekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20150424000310. Dit digitaal equivalent is geschikt voor het relateren van de contouren WKPБ aan de kadastrale percelen, waar het betreffende besluit betrekking op heeft.

d.d. 24-04-2015

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

kadaster

Blad 8 van 8

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-12-2015 om 11:16 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67492 nummer 9.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van ESG Organisatie CA - G2 met nummer 5AA9114C37CF092393CE51898459F542 toebehoort aan Jeroen Smits.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20150424000310.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Onroerende Zaken Hyp4 : 67492/9 30-12-2015 11:16

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46473.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

MV/139236

BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER LIJSTERLAAN 50 TE ALPHEN AAN DEN RIJN

Heden, negen oktober tweeduizend vierentwintig, 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 **dinsdag twaalf november tweeduizend vierentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage**, 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 eerste verdieping met zolder en opbergvloering op de tweede verdieping en berging op de begane grond gelegen te **2406 EZ Alphen aan den Rijn, Lijsterlaan 50, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, complexaanduiding 8394, appartementsindex 2**, uitmakende het een/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het woon-winkelhuis, bestaande uit een winkel op de benedenverdieping en een afzonderlijke bovenwoning, berging, ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Lijsterlaan 48 en 50 te Alphen aan den Rijn, ten

tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 4076, groot een are en vijfendertig centiare (1 a 35 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 drieëntwintig december tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van mr. H.J. Bijl-Atsma, notaris te Alphen aan den Rijn, welke akte bevat kwijting voor de koopsom, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, op drieëntwintig december tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69735, nummer 61.

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 hoofdsom van éénhonderdvierenveertigduizend éénhonderdzestig euro (€ 144.160,00).

Dit blijkt uit een akte op drieëntwintig december tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Bijl-Atsma.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig december tweeduizend zestien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 70781, nummer 173, 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**.

Het registergoed is thans niet verder bezwaard met hypotheeken.

Het registergoed is thans verder bezwaard met:

- een executoriaal beslag genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op zesentwintig januari tweeduizend drieëntwintig in Register Hypotheken 3 in deel 84991 nummer 158, gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Alphen aan den Rijn.

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:

- faillissement van de eigenaar volgens beschikking van de Rechtbank 's-Gravenhage;
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper; en

- voormeld beslag.

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;
- de curator;
- de beslaglegger.

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.

- energielabel

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

2.2 juridische informatie

- bestemming

De bestemming volgens de akte van splitsing is woordelijk luidend: woonhuis. 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 69735 nummer 61) vermeld onder 1.4.

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

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN"

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op achtentwintig september negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. Th. C.M. Smit, destijds notaris te Baarn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zoetermeer in register Hypotheken 4 op negenentwintig september negentienhonderdachtennegentig in deel 15039 nummer 13 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de aankomsttitel, waarin woordelijk is opgenomen:

"7. In een titel van aankomst van de grond, zijnde een akte van transport op dertien april negentienhonderd één en zestig voor de te Aarlanderveen gemeente Alphen aan den Rijn gevestigde notaris J.G. Bergsma, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden diezelfde dag in deel 1769 nummer 12 komt onder meer voor, woordelijk luidende:

1. Deze verkoop en koop heeft plaatsgehad onder de algemene voorwaarden en bedingen, waaronder door de gemeente Alphen aan den Rijn bouwterrein wordt verkocht, vastgesteld bij besluit van de raad van genoemde gemeente van zeven november negentienhonderd acht en dertig, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van zes/vijftien december daaraanvolgende nummer 354 welke algemene voorwaarden en bedingen zijn opgenomen in een akte op drie en twintig december daaraanvolgende voor de destijds te Alphen, gemeente Alphen aan den Rijn gevestigde notaris Jonkheer G.J. Stoop, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden op negen en twintig december daaraanvolgende in deel 1338 nummer 123, welke algemene voorwaarden en bedingen partijen verklaarden volkomen te kennen en te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

2. Het enzovoort.

Het bij artikel 15 van voornoemde algemene voorwaarden en bedingen bepaalde is van toepassing op de strook grond langs de Talingstraat, de strook grond langs de Eiberstraat de strook grond langs de Roerdompstraat, de strook grond langs de Lijsterlaan, een en ander deel uitmakende van het hiervoor sub B verkochte perceel.

3. Bij overdracht in eigendom van of het vestigen van een zakelijk of het verlenen van een persoonlijk recht op de grond waardoor het recht om daarop te bouwen op een ander overgaat, alsmede in gevallen van overdracht in eigendom van het op de grond gebouwde of het vestigen van een zakelijk recht waardoor het gebruik van het gebouwde door een ander wordt verkregen, is de koper verplicht om in de akte van overdracht van verlening of vestiging van voornoemde rechten op te nemen het beding, dat de overeenkomst geschiedt onder de bepalingen sub 11 tot en met 20 voorkomende in voornoemde algemene bepalingen, voorwaarden en bedingen, alsmede de onderhavige bepaling, met dien verstande, dat de woorden "de koper" en "de eigenaar van het verkochte" zo nodig door een andere aanduiding worden vervangen, bij gebreke waarvan hij aan de gemeente Alphen aan den Rijn een boete verbeurt van vijfduizend gulden, onverminderd het recht der gemeente om te eisen dat hij alsnog aan zijn verplichtingen zal voldoen en op hem te verhalen de kosten van herstel van de niet nagekomen bepalingen en de daarvoor door de gemeente te voeren akte.

4. De bepalingen sub 15 tot en met 18, voorkomende in voornoemde algemene voorwaarden en bedingen, alsmede het tweede beding van deze akte worden als erfdienstbaarheden voorbehouden ten behoeve van de aan de gemeente Alphen aan den Rijn toebehorende niet te verkopen grond, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Oudshoorn sectie C nummers 3811 en 3794, bestemd

voor openbare straat en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen. (enzovoort)
8. Krachtens het hiervoren aangehaalde wordt uitdrukkelijk bepaald, dat de voormelde koopovereenkomsten zijn geschied onder de bepalingen sub 11 tot en met 20 voorkomende in gemelde algemene voorwaarden en bedingen van de gemeente Alphen aan den Rijn, alsmede onder het beding opgenomen in punt 3 van het hiervoren aangehaalde, zodanig dat de kopers hieraan op gelijke wijze zijn gebonden als de verkoopster in deze.

9. In een akte van transport op zes februari negentienhonderd twee en zestig voor de te Zoeterwoude gevestigde notaris J.A. Dil, verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden de achtste februari daaraanvolgende in deel 1795 nummer 80, waarbij het zesde tot en met het tiende bouwterrein gerekend vanaf de Talingstraat, werden overgedragen, komt onder meer voor woordelijk luidende: Ten behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte percelen en ten laste en ten behoeve van de ten noorden liggende percelen bouwterrein (bestemd voor de bouw van vijf winkelhuizen) en ten behoeve van de ten oosten liggende percelen bouwterrein (bestemd voor de bouw van tien herenhuizen) al welke terreinen thans nog in eigendom toebehoren aan de vennootschap-verkoopster, wordt ten deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg met de verplichting tot onderhoud voor één/twintigste gedeelte in de kosten voor elk perceel ten laste van iedere erfdienstbaarheid gerechtigde, inhoudende om met voertuigen te komen en te gaan van en naar de achterzijde der huizen naar de Roerdompstraat en de Talingstraat, zijnde de heersende en lijdende erven gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Oudshoorn sectie C nummer 3885.

In een akte van transport op acht februari negentienhonderd twee en zestig voor genoemde notaris Dil verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Leiden de negende februari daaraanvolgende in deel 1795 nummer 97 waarbij het eerste en tweede bouwterrein gerekend vanaf de Talingstraat werden overgedragen, komt onder meer voor, woordelijk luidende (na aanhaling van vorenstaande erfdienstbaarheid): Eenzelfde erfdienstbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten laste van de bij deze verkochte percelen en ten laste en ten behoeve van de ten zuiden liggende percelen, bestemd voor de bouw van drie winkelhuizen cum annexis en ten behoeve van de ten oosten liggende percelen, bestemd voor de bouw van tien herenhuizen, thans nog eigendom van de vennootschap-verkoopster, zijnde de heersende en lijdende erven eveneens deel van het kadastrale perceel gemeente Oudshoorn sectie C nummer 3885.

10. Eenzelfde erfdienstbaarheid wordt bij deze gevestigd ten behoeve en ten laste van het sub 1 vermelde perceel van het sub 2 vermelde perceel en van het ten zuiden van eerstgenoemd perceel gelegen, nog aan de verkoopster in eigendom verblijvende perceel en ten behoeve van de ten oosten, ten noordoosten en ten zuidoosten daarvan gelegen percelen, bestemd voor de bouw van tien herenhuizen voorzover thans nog eigendom van de verkoopster, makende alle percelen deel uit van voormeld kadastrale nummer 3890.

11. Over en weer ten behoeve en ten laste van het sub 1 vermelde perceel en het sub 2 vermelde perceel en ten behoeve van de ten oosten daarvan gelegen percelen, bestemd voor de bouw van twee herenhuizen, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van pad inhoudende het recht om daarover met en kinderwagen, kruiwagen en (motor)rijwiel aan de hand te gaan, om te komen van- en te gaan naar de bij elk perceel behorende schuur over het tusschen die schuren gelegen pad.

12. Alle gemeenschappen, die reeds mochten bestaan of tijdens de bouw van de opstallen op voormelde verkochte en op de in punt 10 vermelde aan de verkoopster nog in eigendom verblijvende percelen mochten worden aangebracht zullen blijven bestaan en kunnen worden uitgeoefend op de wijze waarvoor zij zijn bestemd, terwijl

de eventuele kosten van onderhoud en vernieuwing daarvan zullen worden gedragen door de eigenaren van de percelen, die daarvan gebruik maken voor gelijke delen, doch alleen voor zover van enig onderdeel daarvan wordt geprofiteerd en de kosten niet ten laste van derden komen”.

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 dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie zijn bekend:

“AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Zuid-Holland

Afkomsig uit stuk Hyp4 67492/9 Ingeschreven op 30-12-2015 om 11:16.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De koper aanvaardt deze beperkingen door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

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

- appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twee februari negentienhonderdachtennegentig verleden voor mr. Th.C.M. Smit, destijds notaris te Baarn, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Zoetermeer op drie februari negentienhonderdachtennegentig in register Hypotheken 4, deel 14465, nummer 5.

Bij welke akte van splitsing van toepassing werd verklaard de bepalingen van het modelreglement opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderdtweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenbergh, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging te ‘-Gravenhage op tien januari negentienhonderdtweeënnegentig in deel 9763 nummer 1.

Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van eigenaars Lijsterlaan 48 en 50, gevestigd te Alphen aan den Rijn, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

- verklaring vereniging van eigenaars

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven zoals bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat welke bijdragen

de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, wat de schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is, wat de omvang is van het reservfonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn. Van het bestuur is geen opgave ontvangen.

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 Alphen aan den Rijn met datum zestien augustus tweeduizend vierentwintig 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.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale 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 inroepen 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 vermeld op de verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek. Deze verklaring is door mij, notaris, tijdig opgevraagd bij het bestuur van de vereniging van eigenaars, maar is tot op vandaag niet verkregen.

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: thans onbekend.

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 vierentwintig 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. *Registratienotaris:*

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 aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn

verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedereieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen. De koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de koper een rechtspersoon is: een opgave van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De koper is zich bewust van het feit dat als de koper deze informatie niet aanlevert, de (veiling)notaris niet mag meewerken aan de juridische levering van het registergoed aan de koper, terwijl de koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

4.5 Gegoedheid

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

- een verklaring van een geldverstrekker 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.

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste bieder dan wel de koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de bieder dan wel koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

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

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

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning 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 dertien uur en twaalf minuten. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46473_Kostenoverzicht.pdf

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

**EXECUTORIALE VERKOOP
LIJSTERLAAN 50 TE ALPHEN AAN DEN RIJN**

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: **€ 5.500,00** (exclusief BTW)
- Recherchekosten Kadaster: **€ 250,00** (exclusief BTW)
- Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds notariaat: **€ 32,88** (exclusief BTW)
- Inschrijvingskosten Kadaster: **€ 165,00** (BTW-onbelast) (kalenderjaar 2024)
- Achterstand Vereniging van eigenaars: pro memorie
- Administratiekosten Vereniging van eigenaars: pro memorie

Totaal € 7.162,48 (inclusief BTW).

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 inzet- danwel 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.