DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Reiger 23, HOORN NH



Appartement

# Beschrijving

Appartement op de eerste verdieping met berging op de begane grond.

Oppervlakte volgens BAG: 64 m².

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Gegund |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 5 oktober 2020 |
| Inzet | maandag 5 oktober 2020 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 5 oktober 2020 vanaf 18:00 |
| Kantoor | Krans Notarissen<br>Van Eedenstraat 20<br>2012 EM Haarlem<br>T: 023 531 93 98<br>F: 023 532 94 41<br>E: veilingen@kransnotarissen.nl |
| Behandelaar | Mw. M. Ram (veilingen@kransnotarissen.nl) |
| Bezichtiging | Niet mogelijk |
| Attentie | Dit betreft een Internet-only Live veiling, bekijk Informatie/ wijzevanveilen |
| Lasten | OZB, € 125,43 jaarlijks<br>Waterschapslasten, € 22,05 jaarlijks<br>VvE, € 949,44 jaarlijks |

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Appartement |
| Soort eigendom | Vol eigendom |
| Gebruik | Bewoond |
| Kadastrale omschrijving | het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping van na te melden gebouw, met de daarbij behorende berging gelegen op de begane grond, te 1628 BA Hoorn, Reiger 23, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-13, welk appartementsrecht uitmaakt het onverdeeld zes/eenhonderdnegenenzestigste (6/169e aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex met ondergrond en erf plaatselijk bekend Reiger 11 tot en met 31, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1213, groot zes honderd vier en negentig vierkante meter (694 m2); |











## Financieel



| | |
|---|---|
| Lasten (k.k.) | Datum gunning |
| Inzetpremie | 1% incl BTW t.l.v. verkoper |
| Indicatie kosten veiling | € 6.157,00 (per 04-09-2020 om 10:25 uur)<br>In de kostenopgave van de notaris is de achterstand VvE meegenomen (per 04-09-2020 om 10:25 uur) |



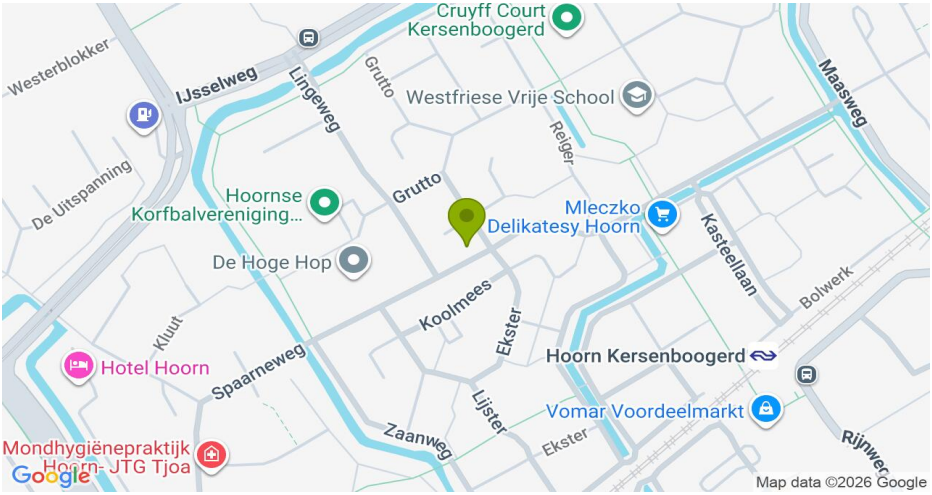











Cruyff Court Kersenboogerd
Westerblokker
IJsselweg
Lingeweg
Grutto
Westfriese Vrije School
Maasweg
Reiger
De Uitspanning
Hoornse Korfbalvereniging...
Grutto
Mleczko Delikatesy Hoorn
Kasteellaan
De Hoge Hop
Bolwerk
Koolmees
Ekster
Kluut
Hotel Hoorn
Spaarneweg
Hoorn Kersenboogerd
Lijster
Vomar Voordeelmarkt
Zaanweg
Ekster
Rijnwer
Mondhygiënepraktijk Hoorn- JTG Tjoa
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Kadastrale kaart

44919-kadastralekaart1628Reiger.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2201236 254




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

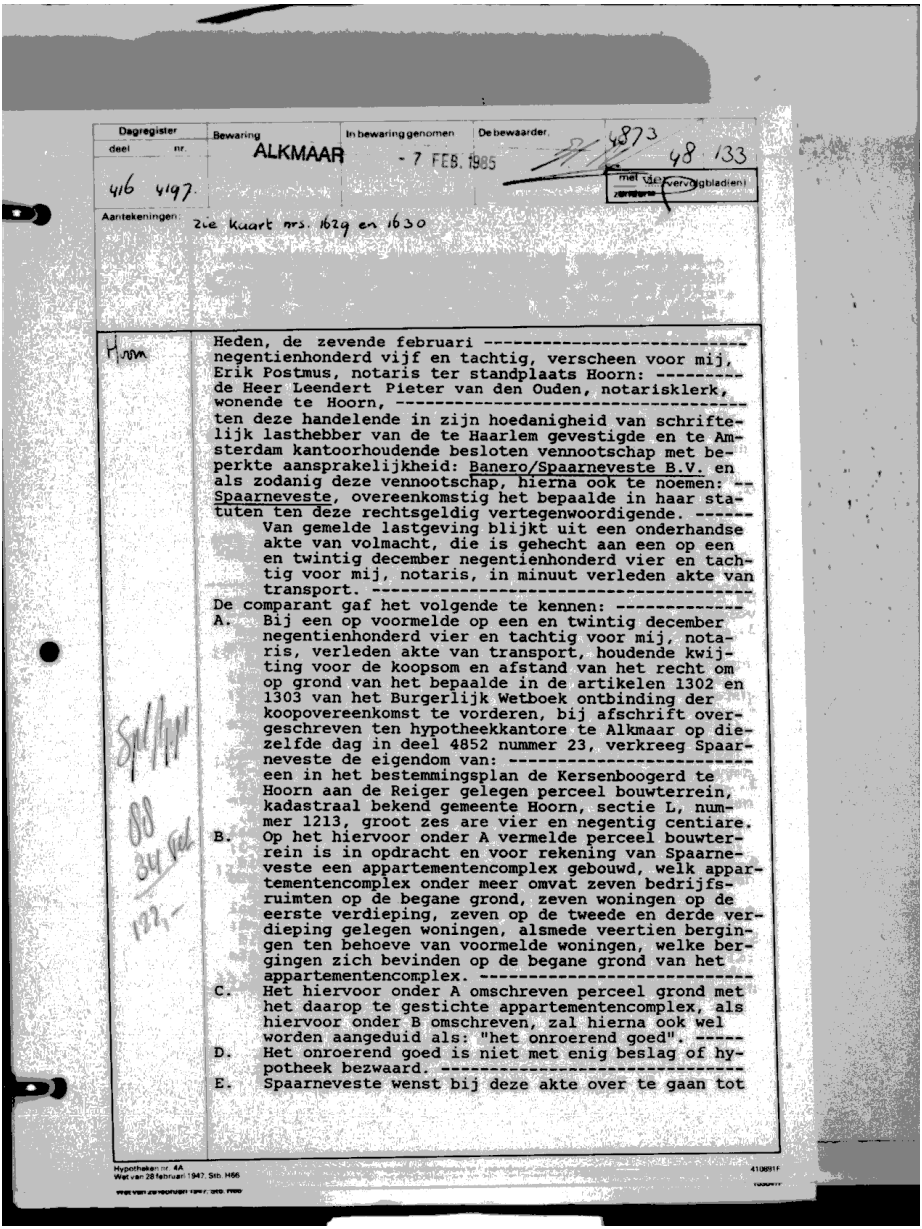
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Hoorn |
| Sectie | L |
| Perceel | 1213 |

kadaster

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

# Bijlage

44919_splitsingsakte met tekening.pdf



| Dagregister deel | nr. | Bewaring | In bewaring genomen | De bewaarder | |
|---|---|---|---|---|---|
| 416 | 4197 | ALKMAAR | - 7 FEB. 1985 | | 4873 48 133 |

met vervolgbladen

Aantekeningen: zie kaart nrs. 1629 en 1630

Hoorn

Heden, de zevende februari ----------
negentienhonderd vijf en tachtig, verscheen voor mij,
Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn: ---------
de Heer Leendert Pieter van den Ouden, notarisklerk,
wonende te Hoorn, ----------
ten deze handelende in zijn hoedanigheid van schriftelijk lasthebber van de te Haarlem gevestigde en te Amsterdam kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Banero/Spaarneveste B.V. en als zodanig deze vennootschap, hierna ook te noemen: -- Spaarneveste, overeenkomstig het bepaalde in haar statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende. ------

Van gemelde lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een op een en twintig december negentienhonderd vier en tachtig voor mij, notaris, in minuut verleden akte van transport. ----------

De comparant gaf het volgende te kennen: ----------

A. Bij een op voormelde op een en twintig december negentienhonderd vier en tachtig voor mij, notaris, verleden akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding der koopovereenkomst te vorderen, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op diezelfde dag in deel 4852 nummer 23, verkreeg Spaarneveste de eigendom van: ----------
een in het bestemmingsplan de Kersenboogerd te Hoorn aan de Reiger gelegen perceel bouwterrein, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1213, groot zes are vier en negentig centiare.

B. Op het hiervoor onder A vermelde perceel bouwterrein is in opdracht en voor rekening van Spaarneveste een appartementencomplex gebouwd, welk appartementencomplex onder meer omvat zeven bedrijfsruimten op de begane grond, zeven woningen op de eerste verdieping, zeven op de tweede en derde verdieping gelegen woningen, alsmede veertien bergingen ten behoeve van voormelde woningen, welke bergingen zich bevinden op de begane grond van het appartementencomplex. ----------

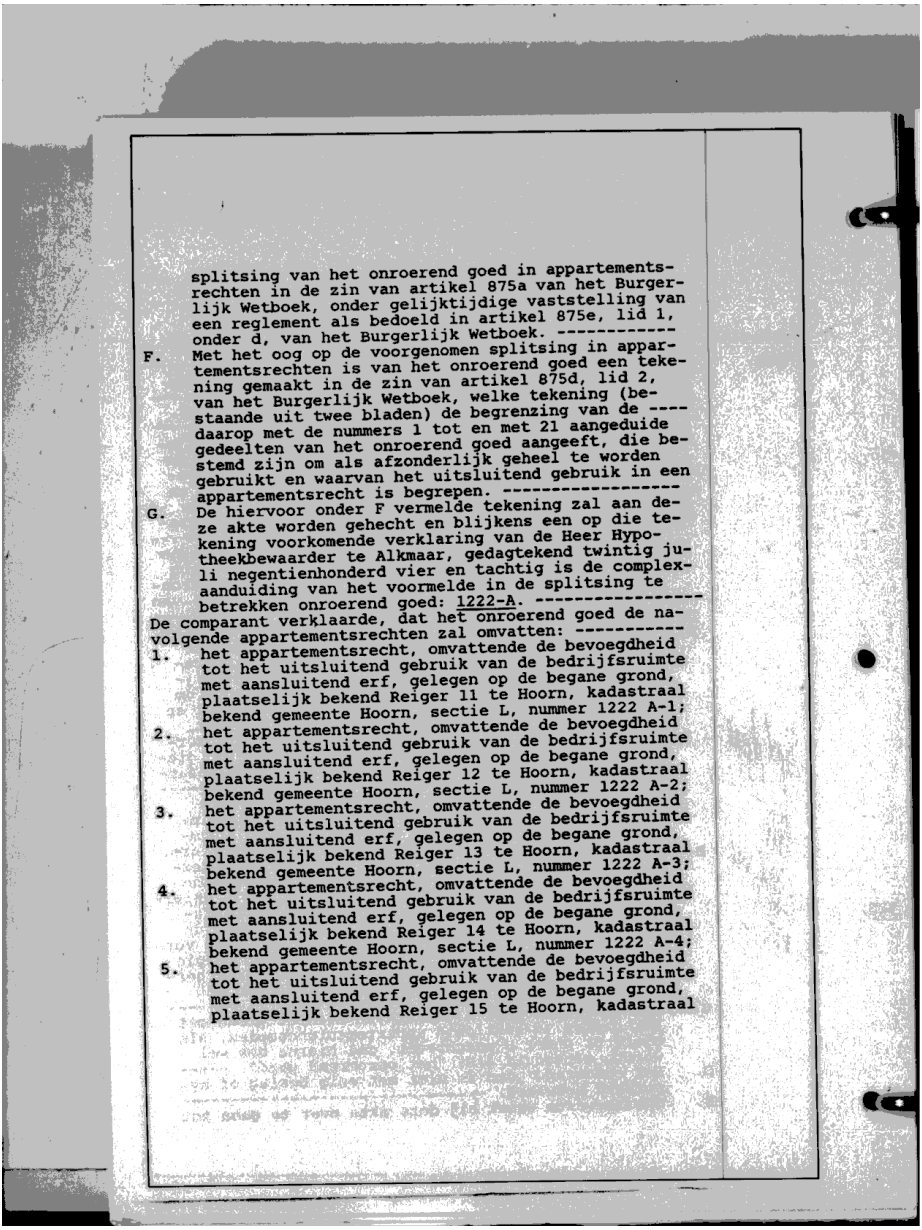
C. Het hiervoor onder A omschreven perceel grond met het daarop te gestichte appartementencomplex, als hiervoor onder B omschreven, zal hierna ook wel worden aangeduid als: "het onroerend goed". -----

D. Het onroerend goed is niet met enig beslag of hypotheek bezwaard. ----------

E. Spaarneveste wenst bij deze akte over te gaan tot

Spl/App
88
34 Feb
122,-

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



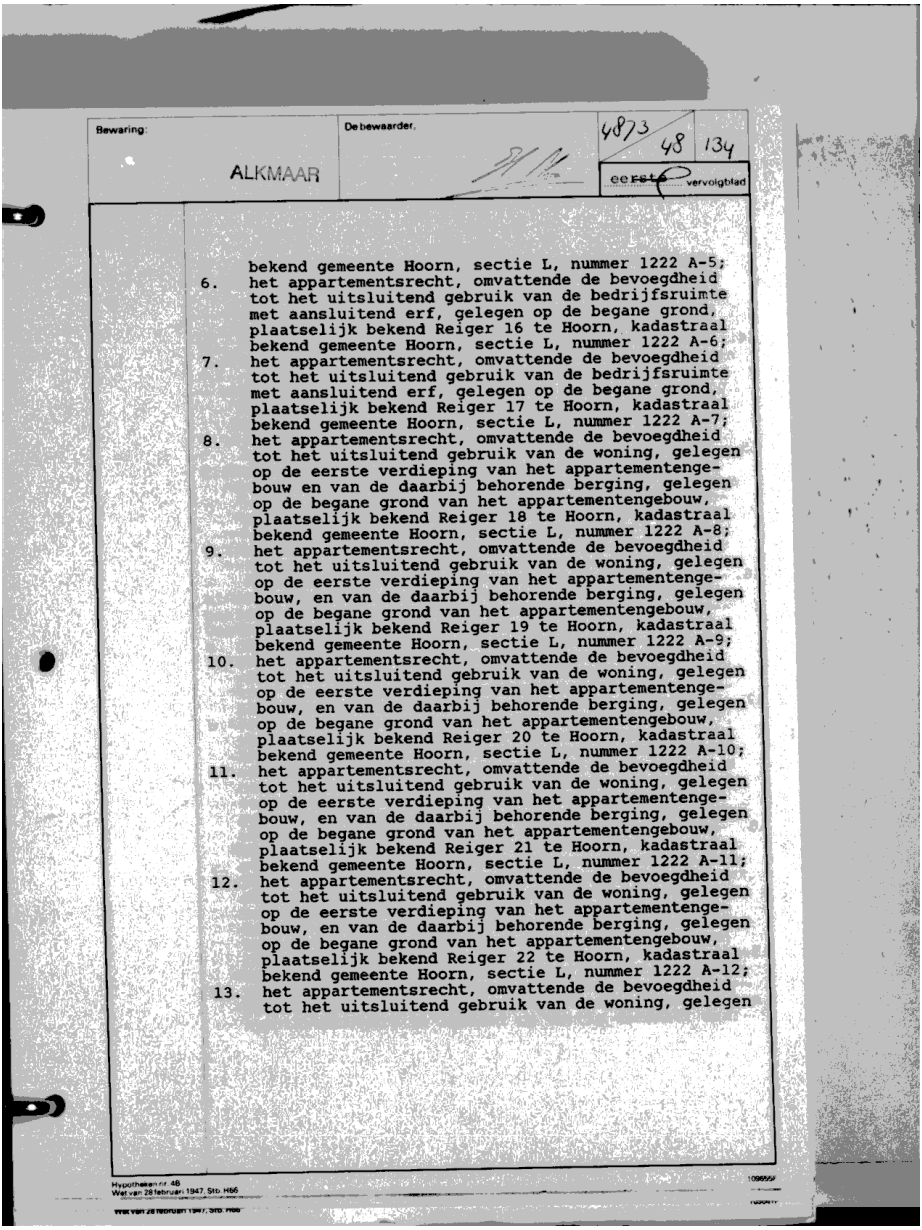
splitsing van het onroerend goed in appartementsrechten in de zin van artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek, onder gelijktijdige vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875e, lid 1, onder d, van het Burgerlijk Wetboek. ----------

F. Met het oog op de voorgenomen splitsing in appartementsrechten is van het onroerend goed een tekening gemaakt in de zin van artikel 875d, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening (bestaande uit twee bladen) de begrenzing van de ---- daarop met de nummers 1 tot en met 21 aangeduide gedeelten van het onroerend goed aangeeft, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht is begrepen. ----------

G. De hiervoor onder F vermelde tekening zal aan deze akte worden gehecht en blijkens een op die tekening voorkomende verklaring van de Heer Hypotheekbewaarder te Alkmaar, gedagtekend twintig juli negentienhonderd vier en tachtig is de complexaanduiding van het voormelde in de splitsing te betrekken onroerend goed: 1222-A. ----------

De comparant verklaarde, dat het onroerend goed de navolgende appartementsrechten zal omvatten: ----------

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 11 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-1;
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 12 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-2;
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 13 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-3;
4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 14 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-4;
5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 15 te Hoorn, kadastraal



Bewaring: ALKMAAR

De bewaarder,

4873 48 134

eerste vervolgblad

bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-5;

6. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 16 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-6;

7. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte met aansluitend erf, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Reiger 17 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-7;

8. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 18 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-8;

9. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 19 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-9;

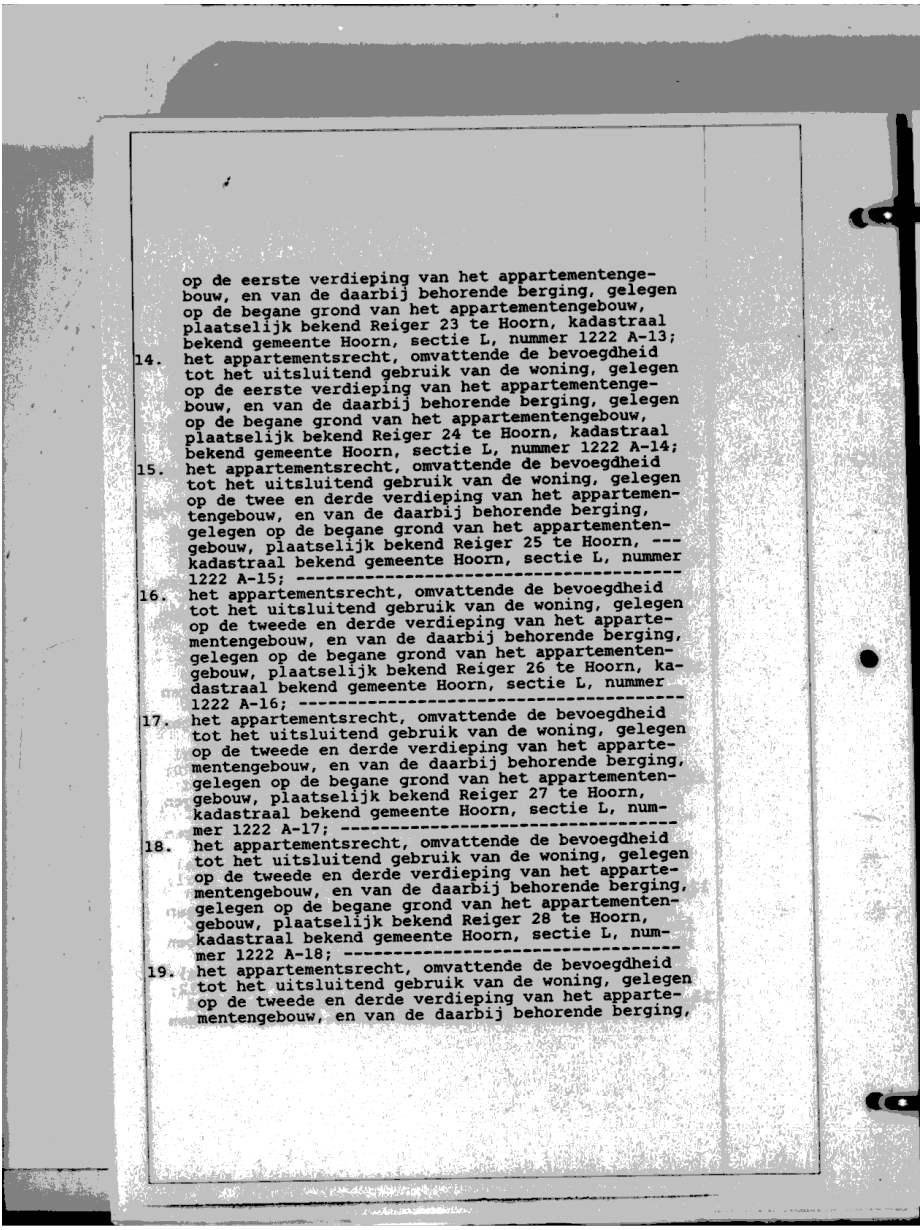
10. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 20 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-10;

11. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 21 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-11;

12. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 22 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-12;

13. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen

Hypotheekakte nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 23 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-13;

14. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 24 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-14;

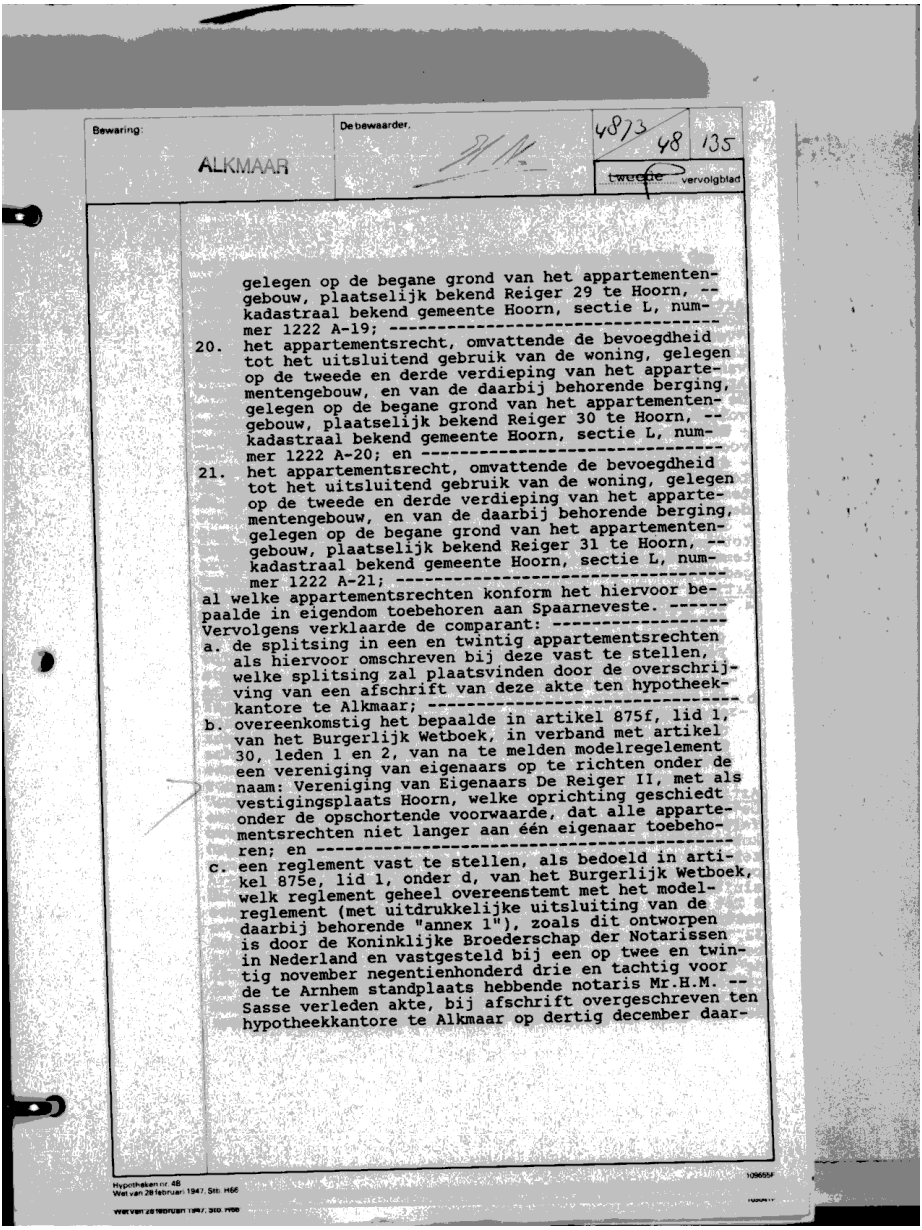
15. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de twee en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 25 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-15; ----------

16. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 26 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-16; ----------

17. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 27 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-17; ----------

18. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 28 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-18; ----------

19. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging,



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder: | 4873 48 135 | tweede vervolgblad

gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 29 te Hoorn, -- kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-19; ----------

20. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 30 te Hoorn, -- kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-20; en ----------

21. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw, en van de daarbij behorende berging, gelegen op de begane grond van het appartementengebouw, plaatselijk bekend Reiger 31 te Hoorn, -- kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-21; ----------

al welke appartementsrechten konform het hiervoor bepaalde in eigendom toebehoren aan Spaarneveste. ------

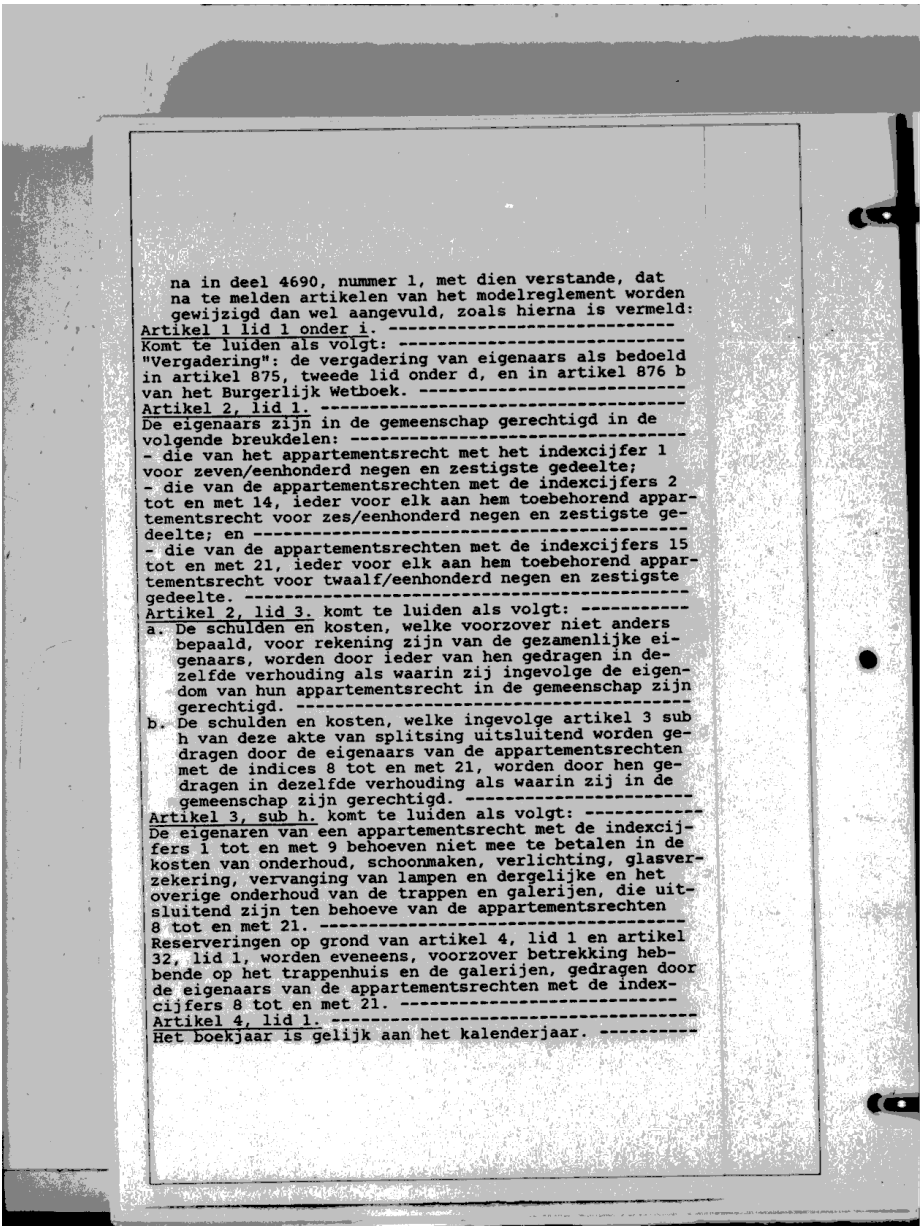
Vervolgens verklaarde de comparant: ----------

a. de splitsing in een en twintig appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal plaatsvinden door de overschrijving van een afschrift van deze akte ten hypotheekkantore te Alkmaar; ----------

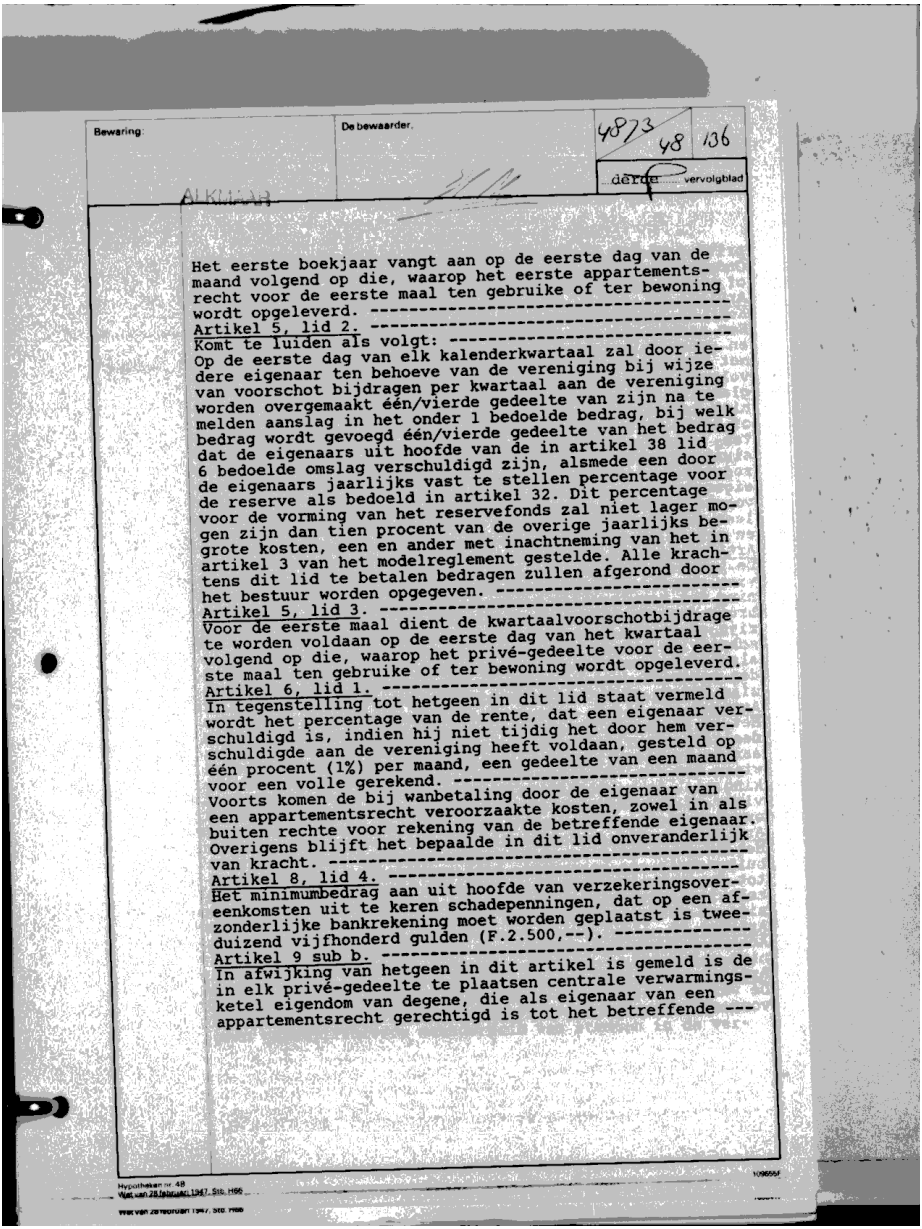
b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 875f, lid 1, van het Burgerlijk Wetboek, in verband met artikel 30, leden 1 en 2, van na te melden modelregelement een vereniging van eigenaars op te richten onder de naam: Vereniging van Eigenaars De Reiger II, met als vestigingsplaats Hoorn, welke oprichting geschiedt onder de opschortende voorwaarde, dat alle appartementsrechten niet langer aan één eigenaar toebehoren; en ----------

c. een reglement vast te stellen, als bedoeld in artikel 875e, lid 1, onder d, van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement geheel overeenstemt met het modelreglement (met uitdrukkelijke uitsluiting van de daarbij behorende "annex 1"), zoals dit ontworpen is door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland en vastgesteld bij een op twee en twintig november negentienhonderd drie en tachtig voor de te Arnhem standplaats hebbende notaris Mr.H.M. -- Sasse verleden akte, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op dertig december daar-

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



na in deel 4690, nummer 1, met dien verstande, dat na te melden artikelen van het modelreglement worden gewijzigd dan wel aangevuld, zoals hierna is vermeld:
Artikel 1 lid 1 onder i. ----------
Komt te luiden als volgt: ----------
"Vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875, tweede lid onder d, en in artikel 876 b van het Burgerlijk Wetboek. ----------
Artikel 2, lid 1. ----------
De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breukdelen: ----------
- die van het appartementsrecht met het indexcijfer 1 voor zeven/eenhonderd negen en zestigste gedeelte;
- die van de appartementsrechten met de indexcijfers 2 tot en met 14, ieder voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht voor zes/eenhonderd negen en zestigste gedeelte; en ----------
- die van de appartementsrechten met de indexcijfers 15 tot en met 21, ieder voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht voor twaalf/eenhonderd negen en zestigste gedeelte. ----------
Artikel 2, lid 3. komt te luiden als volgt: ----------
a. De schulden en kosten, welke voorzover niet anders bepaald, voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, worden door ieder van hen gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij ingevolge de eigendom van hun appartementsrecht in de gemeenschap zijn gerechtigd. ----------
b. De schulden en kosten, welke ingevolge artikel 3 sub h van deze akte van splitsing uitsluitend worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 8 tot en met 21, worden door hen gedragen in dezelfde verhouding als waarin zij in de gemeenschap zijn gerechtigd. ----------
Artikel 3, sub h. komt te luiden als volgt: ----------
De eigenaren van een appartementsrecht met de indexcijfers 1 tot en met 9 behoeven niet mee te betalen in de kosten van onderhoud, schoonmaken, verlichting, glasverzekering, vervanging van lampen en dergelijke en het overige onderhoud van de trappen en galerijen, die uitsluitend zijn ten behoeve van de appartementsrechten 8 tot en met 21. ----------
Reserveringen op grond van artikel 4, lid 1 en artikel 32, lid 1, worden eveneens, voorzover betrekking hebbende op het trappenhuis en de galerijen, gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met de indexcijfers 8 tot en met 21. ----------
Artikel 4, lid 1. ----------
Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. ----------

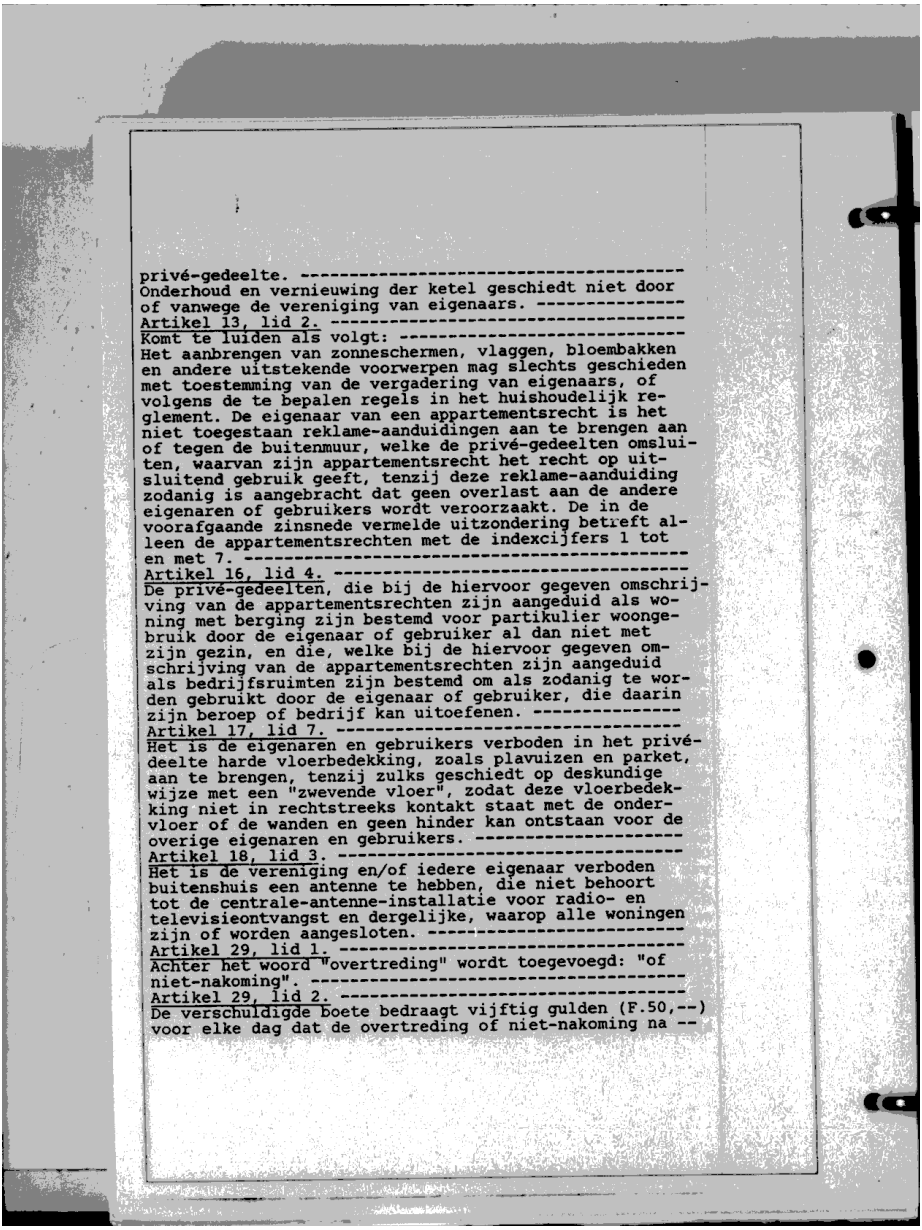


Bewaring: De bewaarder. 4873 48 136

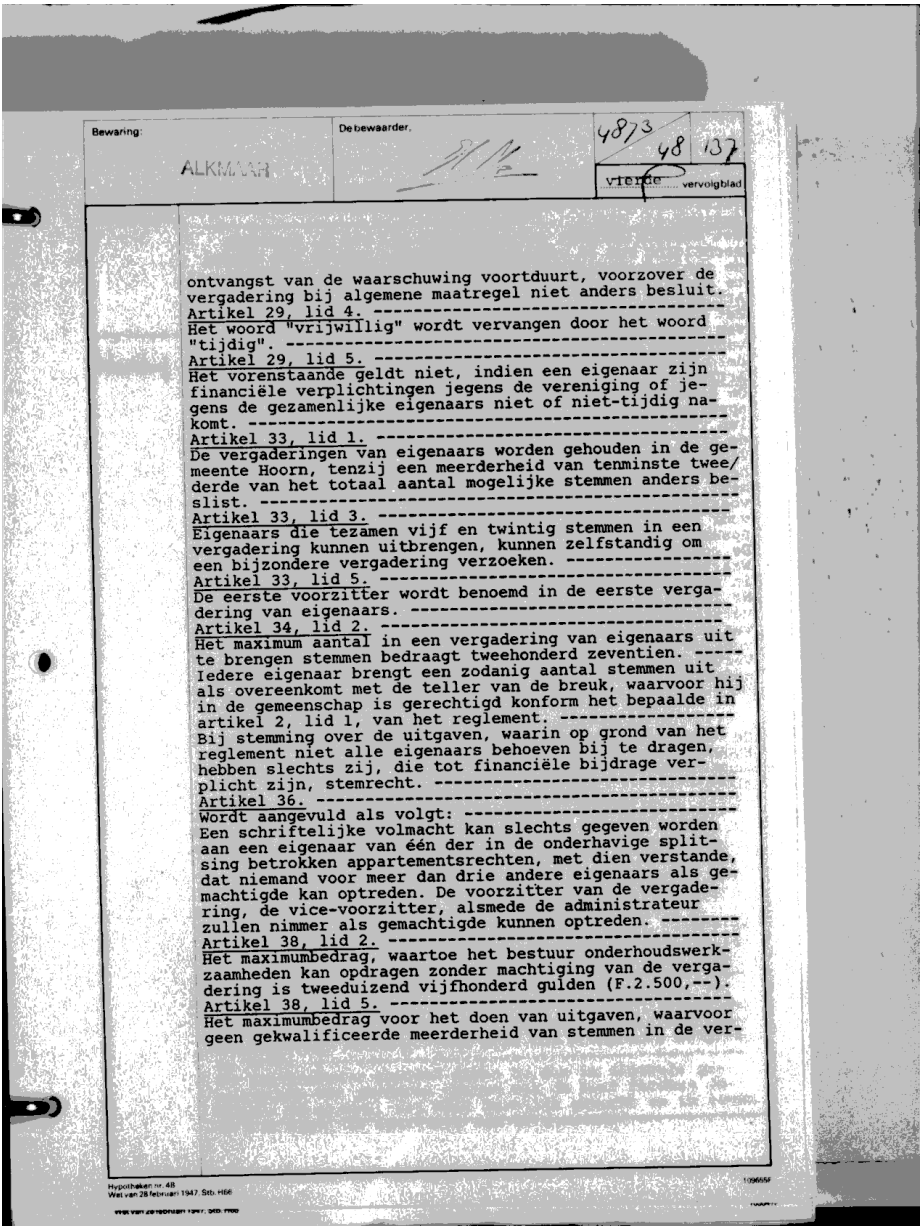
derde vervolgblad

Het eerste boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand volgend op die, waarop het eerste appartementsrecht voor de eerste maal ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd. ----------
Artikel 5, lid 2. ----------
Komt te luiden als volgt: ----------
Op de eerste dag van elk kalenderkwartaal zal door iedere eigenaar ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot bijdragen per kwartaal aan de vereniging worden overgemaakt één/vierde gedeelte van zijn na te melden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag wordt gevoegd één/vierde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 38 lid 6 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een door de eigenaars jaarlijks vast te stellen percentage voor de reserve als bedoeld in artikel 32. Dit percentage voor de vorming van het reservefonds zal niet lager mogen zijn dan tien procent van de overige jaarlijks begrote kosten, een en ander met inachtneming van het in artikel 3 van het modelreglement gestelde. Alle krachtens dit lid te betalen bedragen zullen afgerond door het bestuur worden opgegeven. ----------
Artikel 5, lid 3. ----------
Voor de eerste maal dient de kwartaalvoorschotbijdrage te worden voldaan op de eerste dag van het kwartaal volgend op die, waarop het privé-gedeelte voor de eerste maal ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd.
Artikel 6, lid 1. ----------
In tegenstelling tot hetgeen in dit lid staat vermeld wordt het percentage van de rente, dat een eigenaar verschuldigd is, indien hij niet tijdig het door hem verschuldigde aan de vereniging heeft voldaan, gesteld op één procent (1%) per maand, een gedeelte van een maand voor een volle gerekend. ----------
Voorts komen de bij wanbetaling door de eigenaar van een appartementsrecht veroorzaakte kosten, zowel in als buiten rechte voor rekening van de betreffende eigenaar. Overigens blijft het bepaalde in dit lid onveranderlijk van kracht. ----------
Artikel 8, lid 4. ----------
Het minimumbedrag aan uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, dat op een afzonderlijke bankrekening moet worden geplaatst is tweeduizend vijfhonderd gulden (F.2.500,--). ----------
Artikel 9 sub b. ----------
In afwijking van hetgeen in dit artikel is gemeld is de in elk privé-gedeelte te plaatsen centrale verwarmingsketel eigendom van degene, die als eigenaar van een appartementsrecht gerechtigd is tot het betreffende ---

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



privé-gedeelte. ----------
Onderhoud en vernieuwing der ketel geschiedt niet door
of vanwege de vereniging van eigenaars. ----------
Artikel 13, lid 2. ----------
Komt te luiden als volgt: ----------
Het aanbrengen van zonneschermen, vlaggen, bloembakken
en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden
met toestemming van de vergadering van eigenaars, of
volgens de te bepalen regels in het huishoudelijk re-
glement. De eigenaar van een appartementsrecht is het
niet toegestaan reklame-aanduidingen aan te brengen aan
of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omslui-
ten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uit-
sluitend gebruik geeft, tenzij deze reklame-aanduiding
zodanig is aangebracht dat geen overlast aan de andere
eigenaren of gebruikers wordt veroorzaakt. De in de
voorafgaande zinsnede vermelde uitzondering betreft al-
leen de appartementsrechten met de indexcijfers 1 tot
en met 7. ----------
Artikel 16, lid 4. ----------
De privé-gedeelten, die bij de hiervoor gegeven omschrij-
ving van de appartementsrechten zijn aangeduid als wo-
ning met berging zijn bestemd voor partikulier woonge-
bruik door de eigenaar of gebruiker al dan niet met
zijn gezin, en die, welke bij de hiervoor gegeven om-
schrijving van de appartementsrechten zijn aangeduid
als bedrijfsruimten zijn bestemd om als zodanig te wor-
den gebruikt door de eigenaar of gebruiker, die daarin
zijn beroep of bedrijf kan uitoefenen. ----------
Artikel 17, lid 7. ----------
Het is de eigenaren en gebruikers verboden in het privé-
deelte harde vloerbedekking, zoals plavuizen en parket,
aan te brengen, tenzij zulks geschiedt op deskundige
wijze met een "zwevende vloer", zodat deze vloerbedek-
king niet in rechtstreeks kontakt staat met de onder-
vloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de
overige eigenaren en gebruikers. ----------
Artikel 18, lid 3. ----------
Het is de vereniging en/of iedere eigenaar verboden
buitenshuis een antenne te hebben, die niet behoort
tot de centrale-antenne-installatie voor radio- en
televisieontvangst en dergelijke, waarop alle woningen
zijn of worden aangesloten. ----------
Artikel 29, lid 1. ----------
Achter het woord "overtreding" wordt toegevoegd: "of
niet-nakoming". ----------
Artikel 29, lid 2. ----------
De verschuldigde boete bedraagt vijftig gulden (F.50,--)
voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming na --

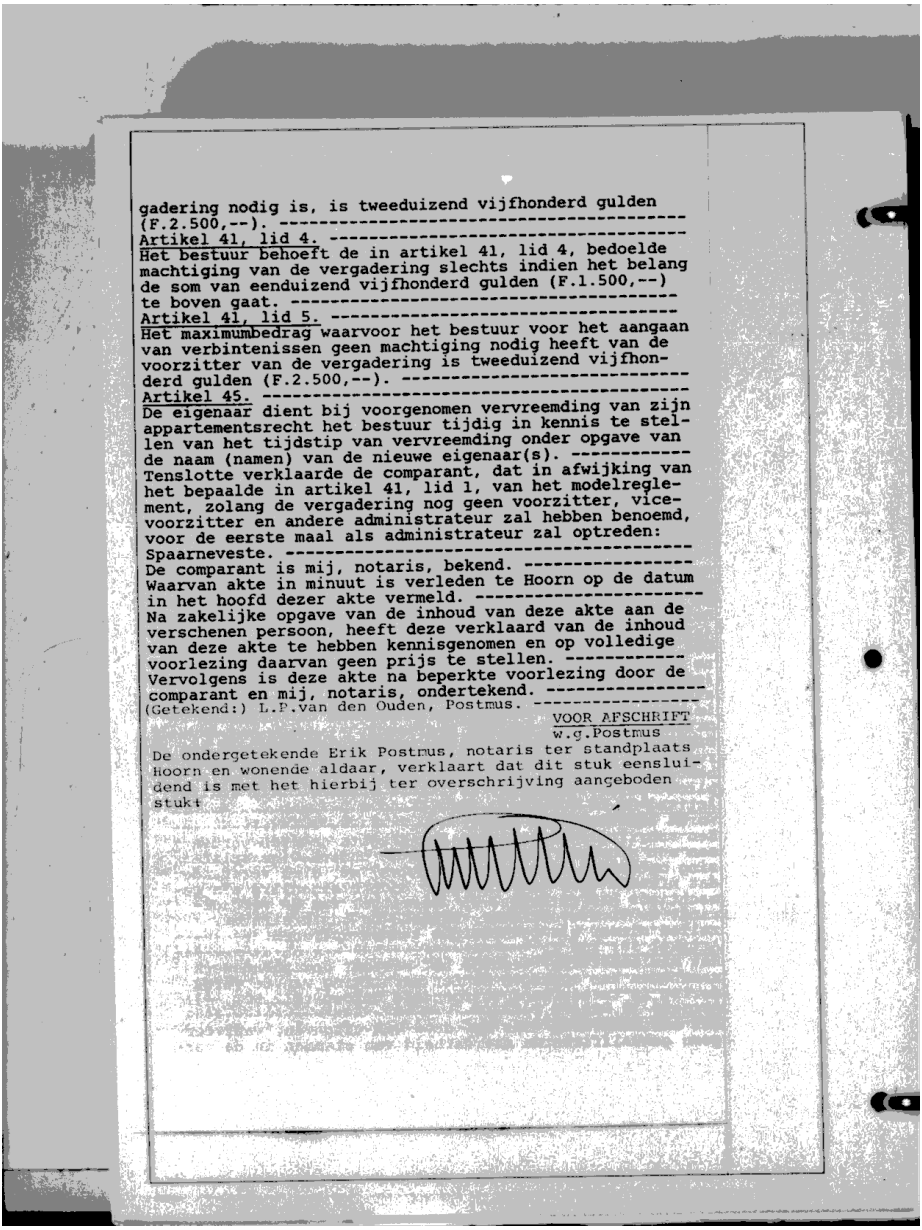


Bewaring: ALKMAAR. De bewaarder. 4873 48 137

vierde vervolgblad

ontvangst van de waarschuwing voortduurt, voorzover de vergadering bij algemene maatregel niet anders besluit.
Artikel 29, lid 4. ----------
Het woord "vrijwillig" wordt vervangen door het woord "tijdig". ----------
Artikel 29, lid 5. ----------
Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet-tijdig nakomt. ----------
Artikel 33, lid 1. ----------
De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in de gemeente Hoorn, tenzij een meerderheid van tenminste twee/derde van het totaal aantal mogelijke stemmen anders beslist. ----------
Artikel 33, lid 3. ----------
Eigenaars die tezamen vijf en twintig stemmen in een vergadering kunnen uitbrengen, kunnen zelfstandig om een bijzondere vergadering verzoeken. ----------
Artikel 33, lid 5. ----------
De eerste voorzitter wordt benoemd in de eerste vergadering van eigenaars. ----------
Artikel 34, lid 2. ----------
Het maximum aantal in een vergadering van eigenaars uit te brengen stemmen bedraagt tweehonderd zeventien. -----
Iedere eigenaar brengt een zodanig aantal stemmen uit als overeenkomt met de teller van de breuk, waarvoor hij in de gemeenschap is gerechtigd konform het bepaalde in artikel 2, lid 1, van het reglement. ----------
Bij stemming over de uitgaven, waarin op grond van het reglement niet alle eigenaars behoeven bij te dragen, hebben slechts zij, die tot financiële bijdrage verplicht zijn, stemrecht. ----------
Artikel 36. ----------
Wordt aangevuld als volgt: ----------
Een schriftelijke volmacht kan slechts gegeven worden aan een eigenaar van één der in de onderhavige splitsing betrokken appartementsrechten, met dien verstande, dat niemand voor meer dan drie andere eigenaars als gemachtigde kan optreden. De voorzitter van de vergadering, de vice-voorzitter, alsmede de administrateur zullen nimmer als gemachtigde kunnen optreden. ---------
Artikel 38, lid 2. ----------
Het maximumbedrag, waartoe het bestuur onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is tweeduizend vijfhonderd gulden (F.2.500,--).
Artikel 38, lid 5. ----------
Het maximumbedrag voor het doen van uitgaven, waarvoor geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen in de ver-

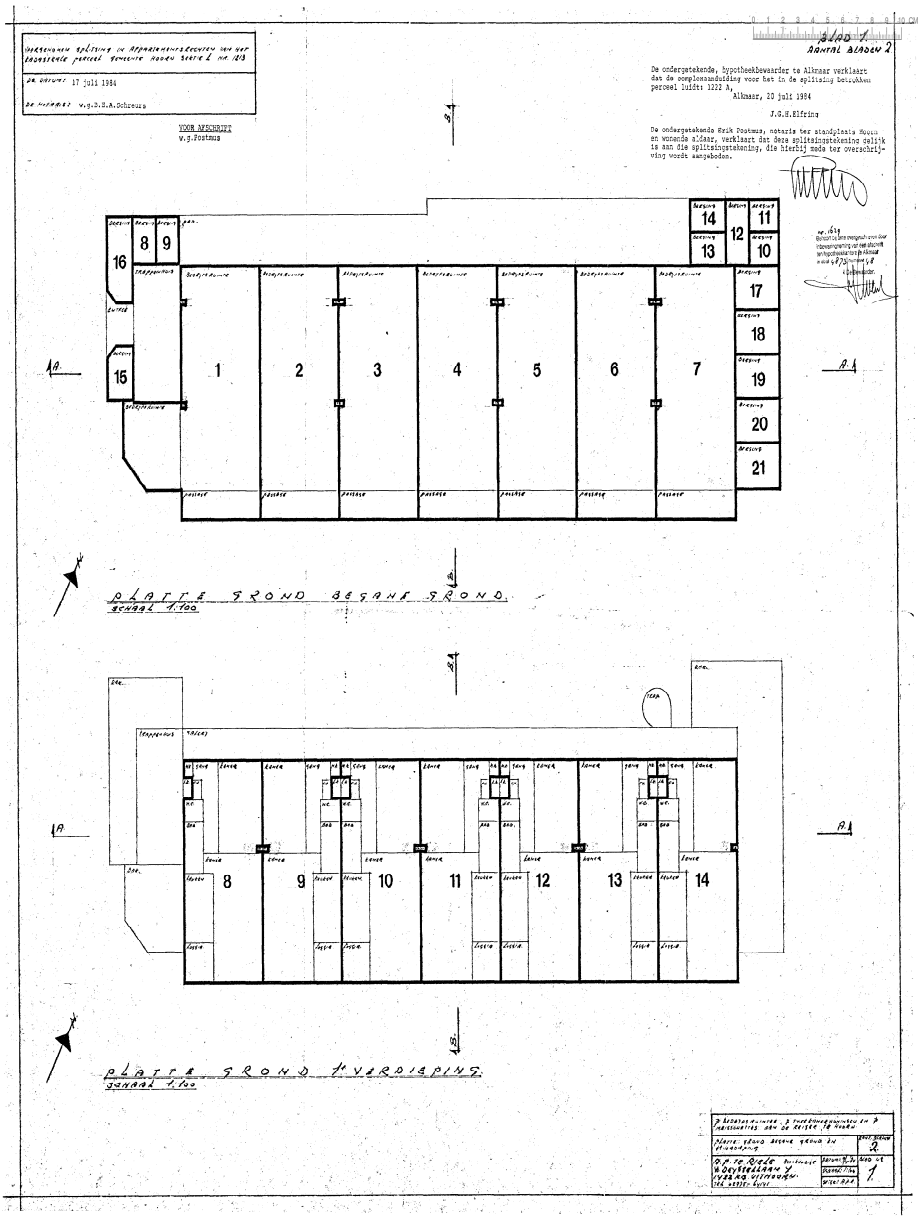
Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

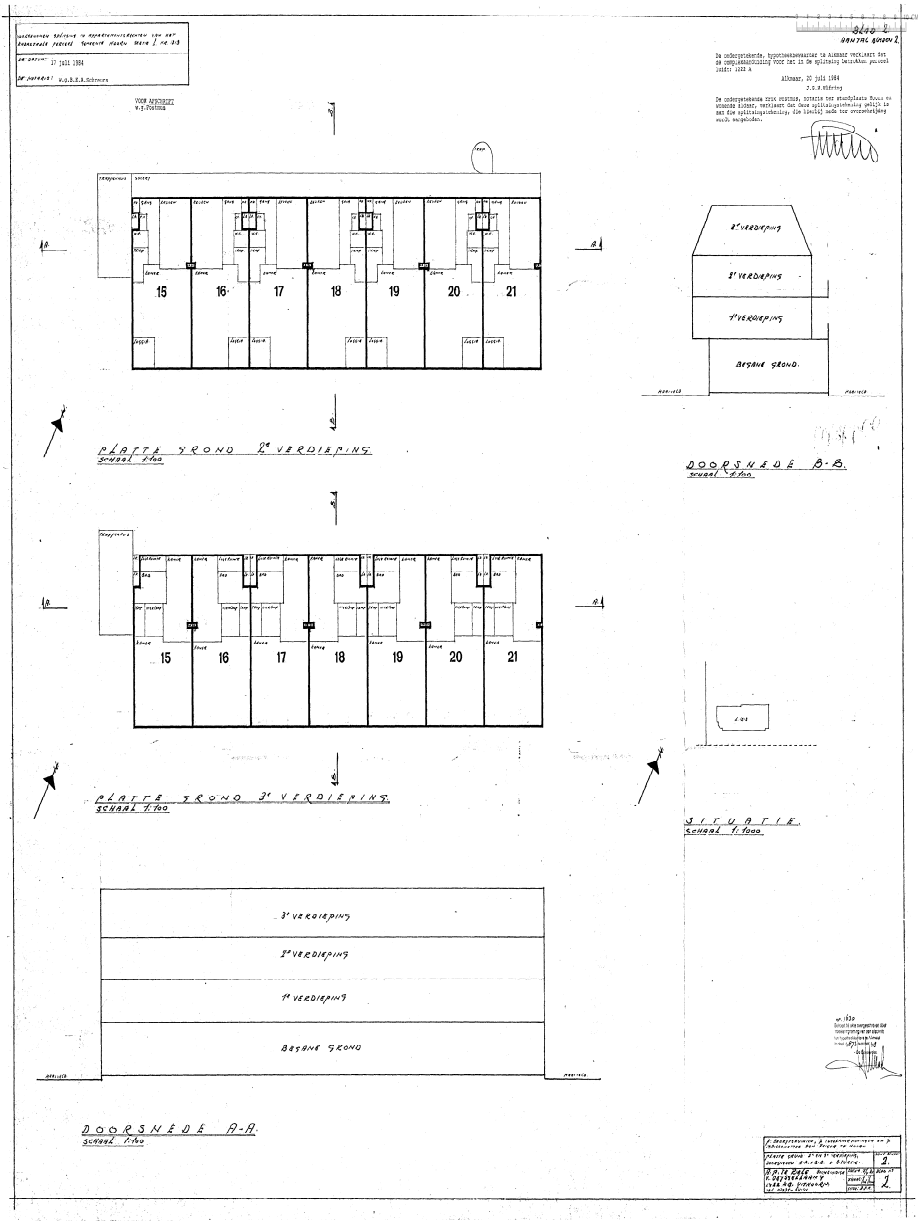


gadering nodig is, is tweeduizend vijfhonderd gulden (F.2.500,--). ----------
Artikel 41, lid 4. ----------
Het bestuur behoeft de in artikel 41, lid 4, bedoelde machtiging van de vergadering slechts indien het belang de som van eenduizend vijfhonderd gulden (F.1.500,--) te boven gaat. ----------
Artikel 41, lid 5. ----------
Het maximumbedrag waarvoor het bestuur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering is tweeduizend vijfhonderd gulden (F.2.500,--). ----------
Artikel 45. ----------
De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar(s). ----------
Tenslotte verklaarde de comparant, dat in afwijking van het bepaalde in artikel 41, lid 1, van het modelreglement, zolang de vergadering nog geen voorzitter, vicevoorzitter en andere administrateur zal hebben benoemd, voor de eerste maal als administrateur zal optreden:
Spaarneveste. ----------
De comparant is mij, notaris, bekend. ----------
Waarvan akte in minuut is verleden te Hoorn op de datum in het hoofd dezer 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 en mij, notaris, ondertekend. ----------
(Getekend:) L.P.van den Ouden, Postmus. ----------

VOOR AFSCHRIFT
w.g.Postmus

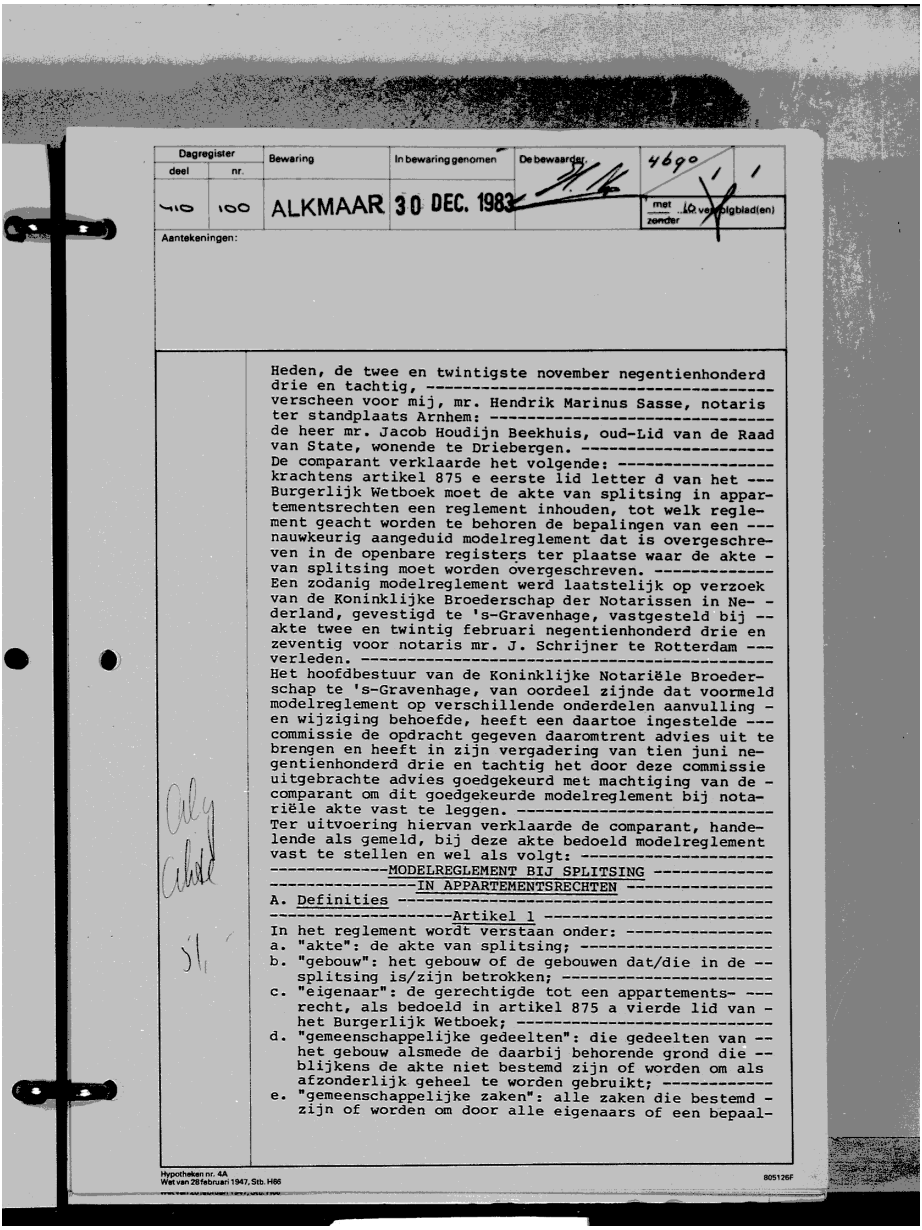
De ondergetekende Erik Postmus, notaris ter standplaats Hoorn en wonende aldaar, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.


BLAD 1
AANTAL BLADEN 2
De ondergetekende, hypotheekbewaarder te Alkmaar verklaart dat de complexaanduiding voor het in de splitsing betrokken perceel luidt: 1222 A,
Alkmaar, 20 juli 1984
J.G.H.Elfring
De ondergetekende Erik Postmus, notaris ter standplaats Alkmaar en wonende Alkmaar, verklaart dat deze splitsingstekening gelijk is aan die splitsingstekening, die hierbij mede ter overschrijving wordt aangeboden.
PLATTE GROND BEGANE GROND
SCHAAL 1:100
PLATTE GROND 1e VERDIEPING
SCHAAL 1:100


15
16
17
18
19
20
21
PLATTE GROND 2DE VERDIEPING
SCHAAL 1:100
2' VERDIEPING
1' VERDIEPING
BEGANE GROND.
DOORSNEDE B-B.
SCHAAL 1:100
PLATTE GROND 3DE VERDIEPING.
SCHAAL 1:100
SITUATIE
SCHAAL 1:1000
3' VERDIEPING
2' VERDIEPING
1' VERDIEPING
BEGANE GROND
DOORSNEDE A-A.
SCHAAL 1:100

# Bijlage

44919_splitsing model reglement .pdf



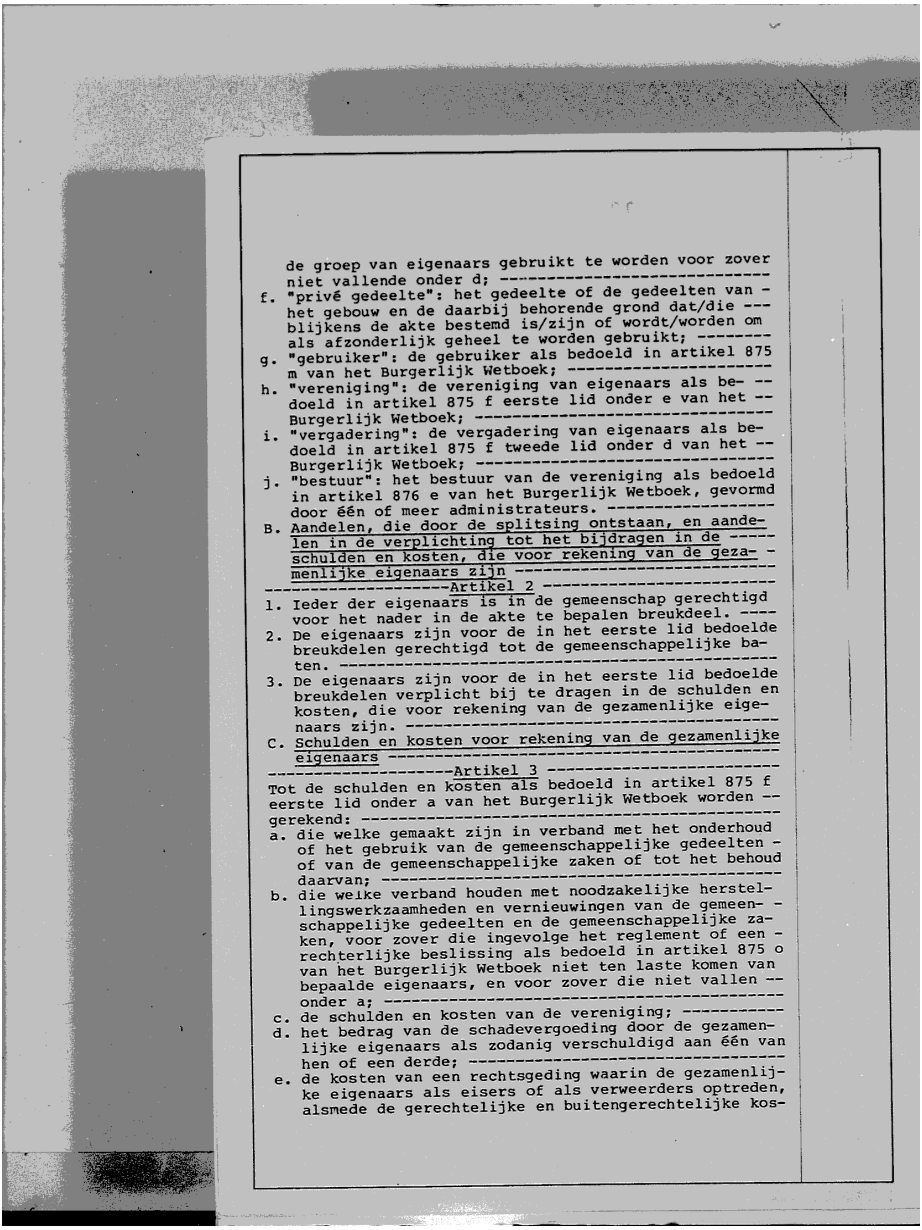
| Dagregister deel | nr. | Bewaring | In bewaring genomen | De bewaarder | 4690 1 1 |
|---|---|---|---|---|---|
| 410 | 100 | ALKMAAR | 30 DEC. 1983 | | met / zonder 10 vervolgblad(en) |

Aantekeningen:

Heden, de twee en twintigste november negentienhonderd drie en tachtig, ----------
verscheen voor mij, mr. Hendrik Marinus Sasse, notaris ter standplaats Arnhem: ----------
de heer mr. Jacob Houdijn Beekhuis, oud-Lid van de Raad van State, wonende te Driebergen. ----------
De comparant verklaarde het volgende: ----------
krachtens artikel 875 e eerste lid letter d van het --- Burgerlijk Wetboek moet de akte van splitsing in appartementsrechten een reglement inhouden, tot welk reglement geacht worden te behoren de bepalingen van een --- nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is overgeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte - van splitsing moet worden overgeschreven. ----------
Een zodanig modelreglement werd laatstelijk op verzoek van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Ne- - derland, gevestigd te 's-Gravenhage, vastgesteld bij -- akte twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor notaris mr. J. Schrijner te Rotterdam --- verleden. ----------
Het hoofdbestuur 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 in zijn vergadering van tien juni negentienhonderd drie en tachtig het door deze commissie uitgebrachte advies goedgekeurd met machtiging van de - comparant om dit goedgekeurde modelreglement bij notariële akte vast te leggen. ----------
Ter uitvoering hiervan verklaarde de comparant, handelende 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 875 a 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 bepaal-

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H86

805126F



de 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": de gebruiker als bedoeld in artikel 875 m van het Burgerlijk Wetboek; ----------
h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek; ----------
i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek; ----------
j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 876 e van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer administrateurs. ----------

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 ----------

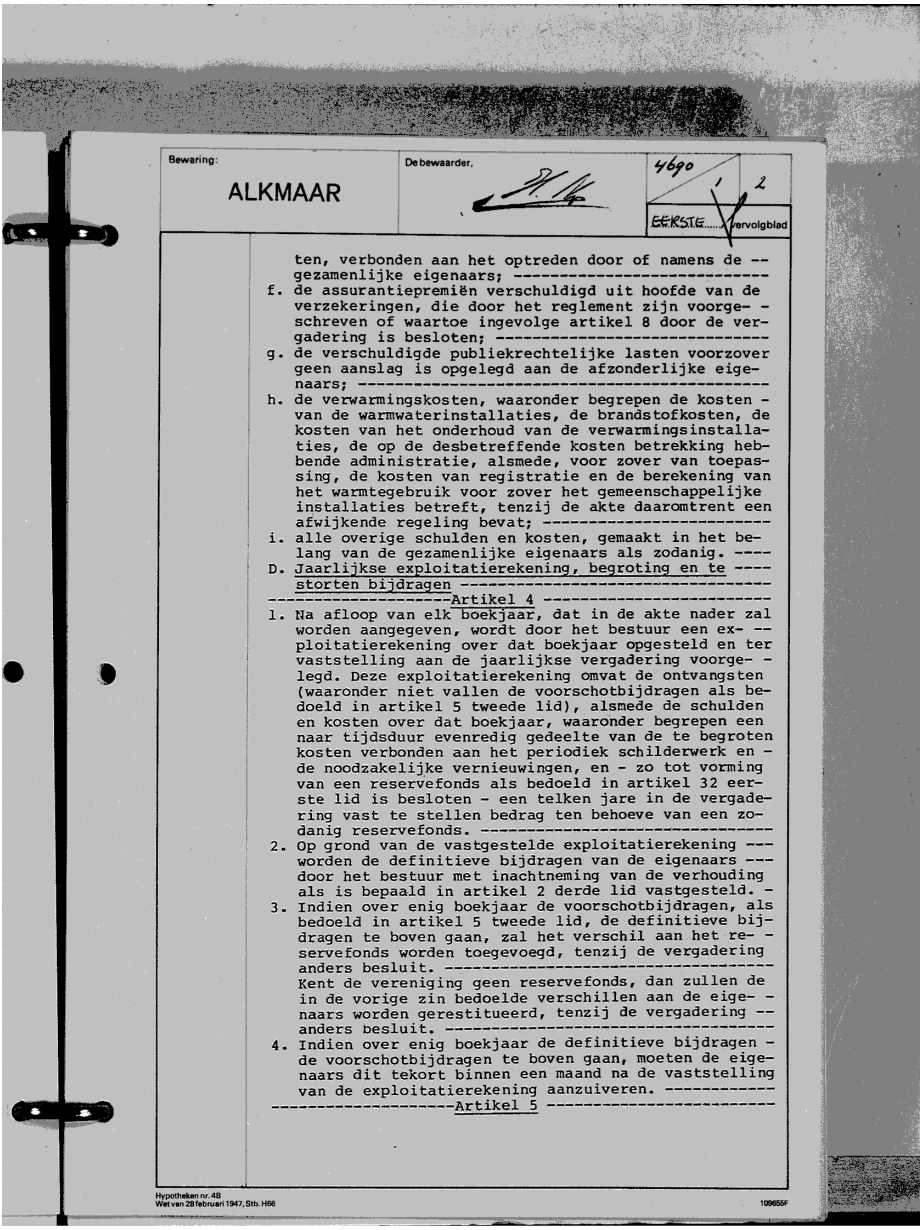
----------Artikel 2 ----------

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. ----------

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

----------Artikel 3 ----------

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: ----------
a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; ----------
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o 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 kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden, alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kos-



Bewaring: ALKMAAR

De bewaarder,

4690 1 2

EERSTE ..... vervolgblad

ten, verbonden aan het optreden door of namens de -- gezamenlijke eigenaars; ----------

f. de assurantiepremiën verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorge- - schreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten; ----------

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; ----------

h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten - van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmtegebruik voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft, tenzij de akte daaromtrent een afwijkende regeling bevat; ----------

i. 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 in de akte nader zal worden aangegeven, wordt door het bestuur een ex- -- ploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorge- - legd. Deze exploitatierekening omvat de ontvangsten (waaronder niet vallen de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 tweede lid), alsmede de schulden en kosten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en - de noodzakelijke vernieuwingen, en - zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten - een telken jare in 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. -

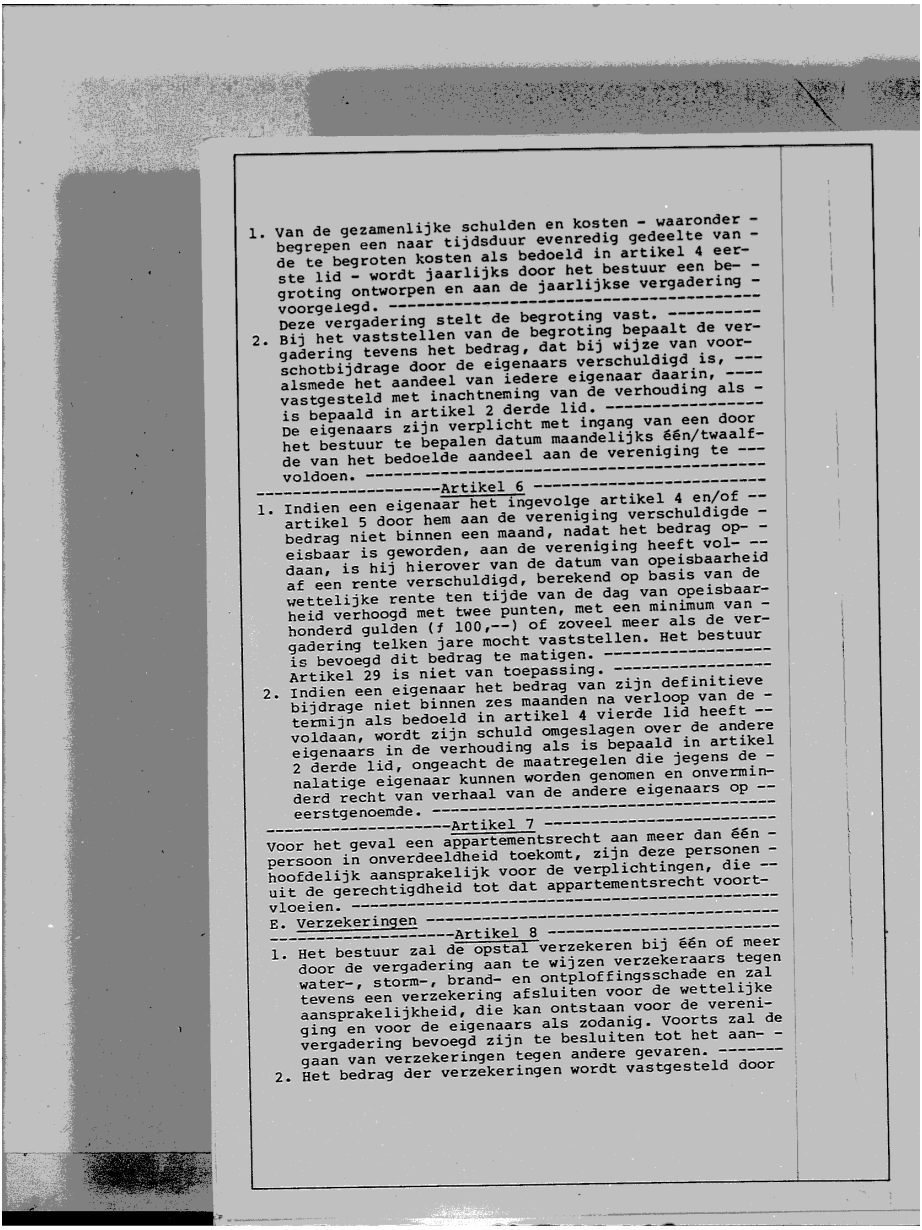
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het re- - servefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. ----------
Kent de vereniging geen reservefonds, dan zullen de in de vorige zin bedoelde verschillen aan de eige- - naars worden gerestitueerd, tenzij de vergadering -- anders besluit. ----------

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen - de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. ----------

----------Artikel 5 ----------

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H56

109655F



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 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 voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, --- alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, ---- vastgesteld met inachtneming van de verhouding als - is bepaald in artikel 2 derde lid. ----------
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te --- voldoen. ----------

----------Artikel 6 ----------

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of -- artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde - bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag op- - eisbaar is geworden, aan de vereniging heeft vol- -- daan, is hij hierover 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 - honderd gulden (ƒ 100,--) of zoveel meer als de vergadering telken jare 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 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. ----------

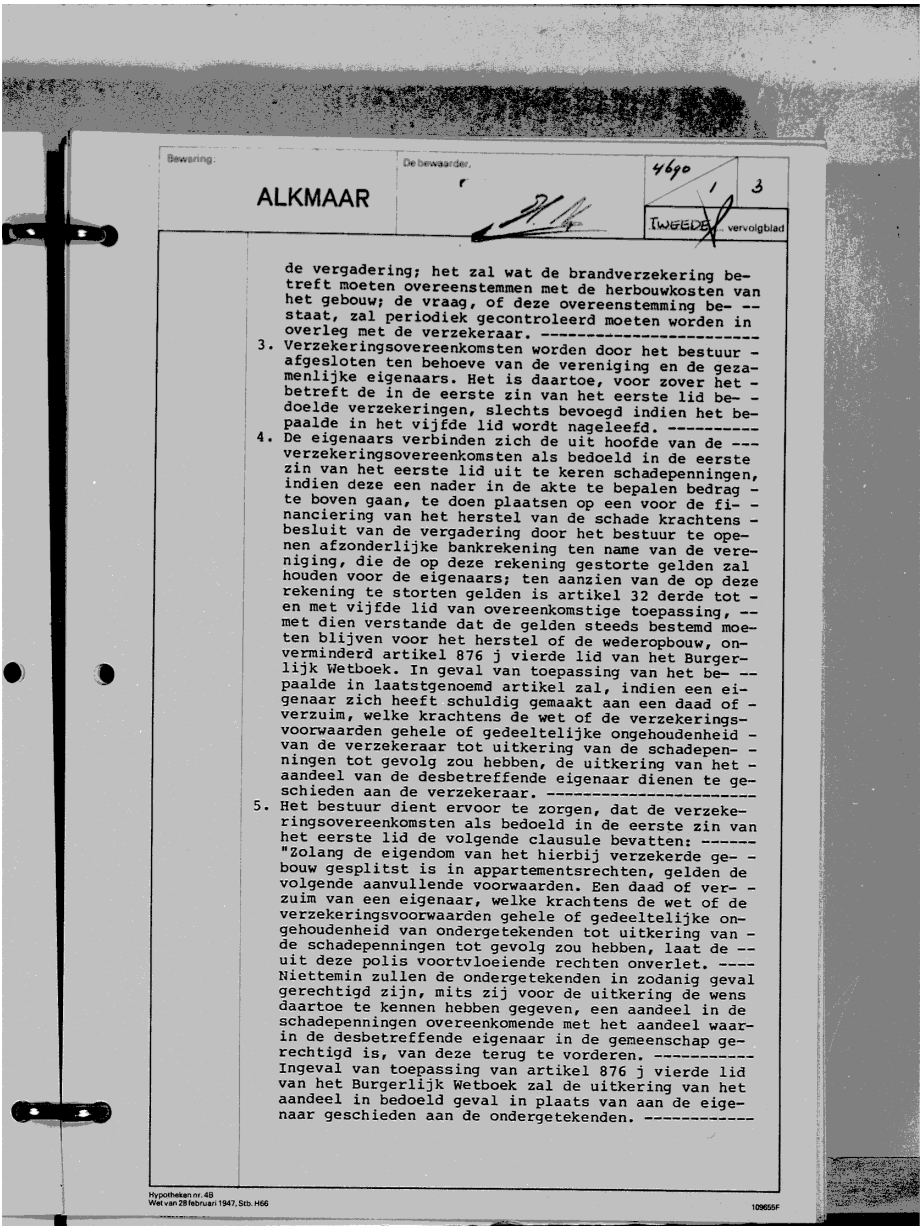
----------Artikel 7 ----------

Voor het geval een appartementsrecht aan meer dan één - persoon in onverdeeldheid toekomt, zijn deze personen - hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die -- uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. ----------

E. Verzekeringen ----------

----------Artikel 8 ----------

1. Het bestuur zal de opstal 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 aan- - gaan van verzekeringen tegen andere gevaren. -------
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door



Bewaring: ALKMAAR

De bewaarder,

4690 1 3

TWEEDE vervolgblad

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. ----------

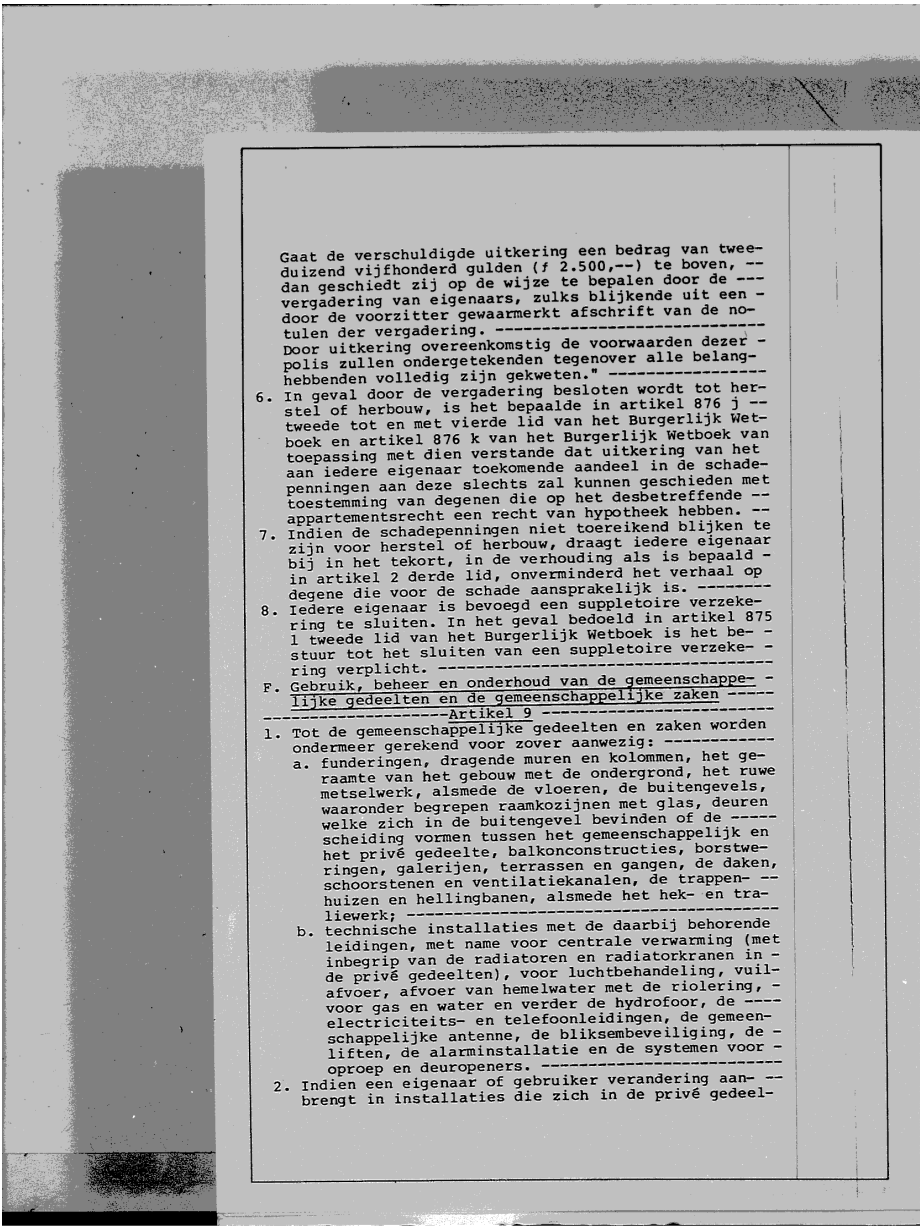
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur - afgesloten ten behoeve van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het - betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. ----------

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de --- verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een nader in de akte te bepalen bedrag - te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens - besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot - en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, -- met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of - verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid - van de verzekeraar tot uitkering van de schadepen- - 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 verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ------ "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde ge- - bouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of ver- - zuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van - de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de -- uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ---- Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. ----------
Ingeval van toepassing van artikel 876 j 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. ----------

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



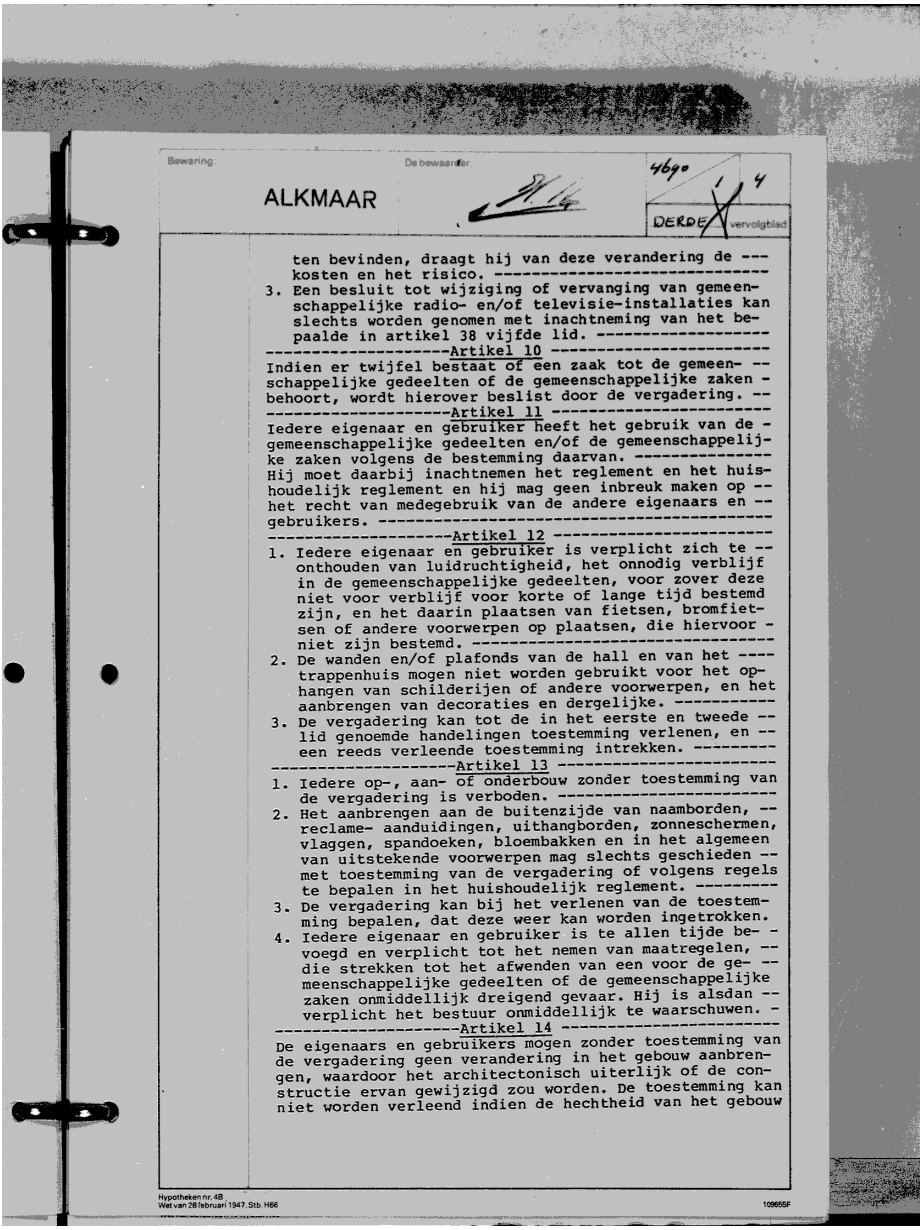
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,--) te boven, -- dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de --- vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een - door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. ----------
Door uitkering 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 876 j -- tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende -- appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. --
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald - in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. --------
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 875 1 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het be- - stuur tot het sluiten van een suppletoire verzeke- - ring verplicht. ----------

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappe- - lijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -----

----------Artikel 9 ----------

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer gerekend voor zover aanwezig: ----------
   a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas, deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de ----- scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, balkonconstructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappen- -- huizen en hellingbanen, alsmede het hek- en traliewerk; ----------
   b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in - de privé gedeelten), voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, - voor gas en water en verder de hydrofoor, de ---- electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de - liften, de alarminstallatie en de systemen voor - oproep en deuropeners. ----------
2. Indien een eigenaar of gebruiker verandering aan- -- brengt in installaties die zich in de privé gedeel-



Bewaring: De bewaarder

ALKMAAR

4690 1 4

DERDE vervolgblad

ten bevinden, draagt hij van deze verandering de --- kosten en het risico. ----------

3. Een besluit tot wijziging of vervanging van gemeenschappelijke radio- en/of televisie-installaties kan slechts worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid. ----------

----------Artikel 10 ----------

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeen- -- schappelijke gedeelten 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/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. ----------

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op -- het recht van medegebruik van de andere eigenaars en -- gebruikers. ----------

----------Artikel 12 ----------

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

----------Artikel 13 ----------

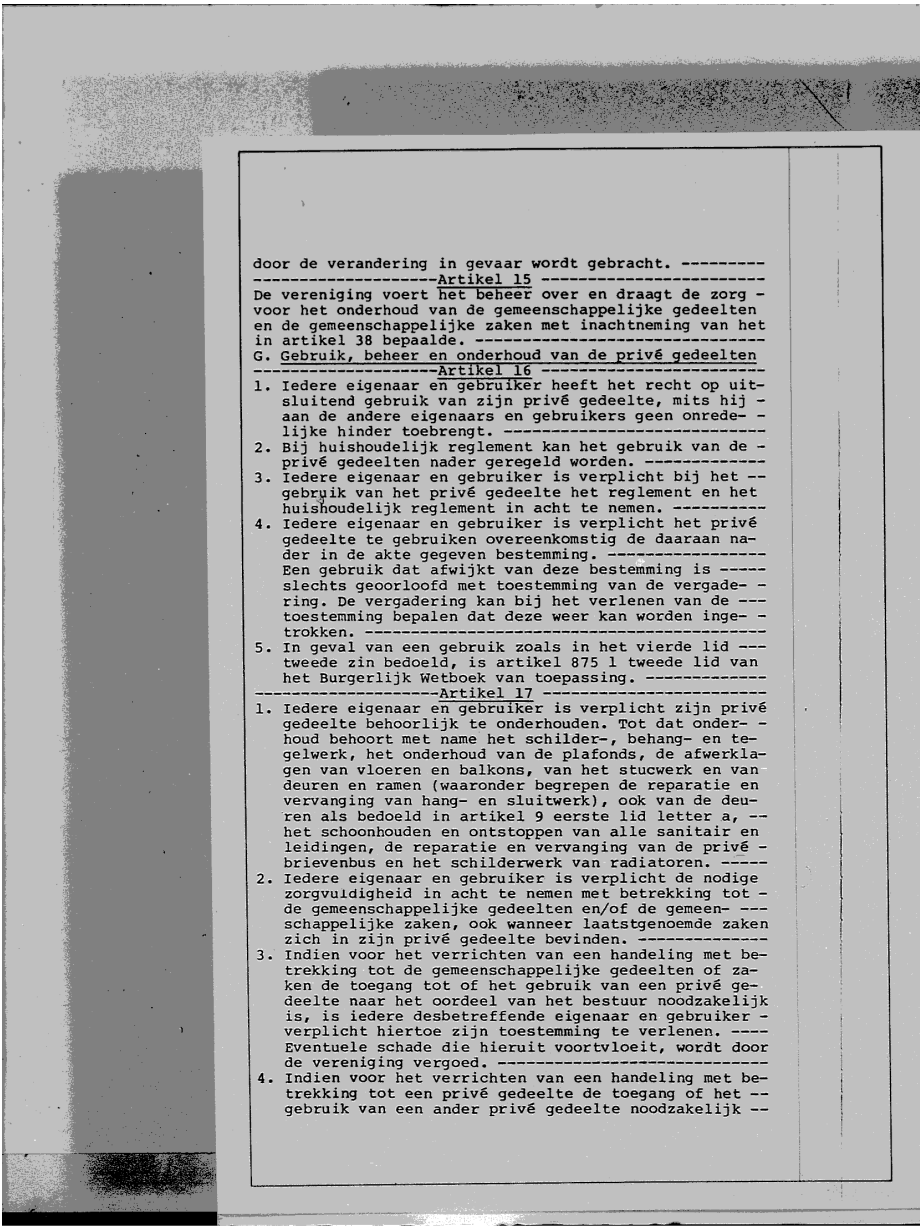
1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. ----------
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, -- reclame- aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden -- met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ----------
3. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.
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 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

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



door de verandering in gevaar wordt gebracht. ---------

----------Artikel 15 ----------

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg - voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 38 bepaalde. ----------

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

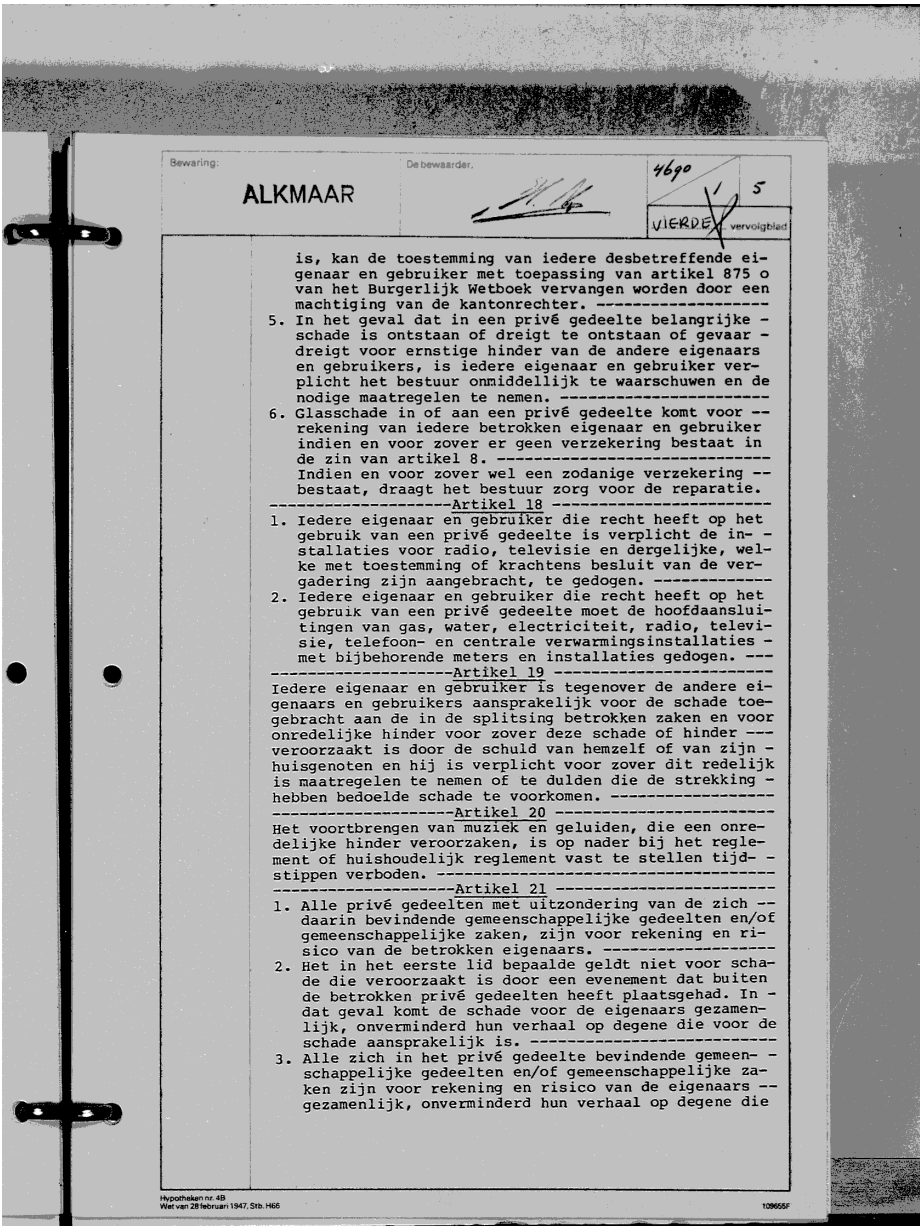
----------Artikel 16 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij - aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. ----------
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de - privé gedeelten nader geregeld worden. ----------
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het -- gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. ----------
   Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is ----- slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de --- toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. ----------

5. In geval van een gebruik zoals in het vierde lid --- tweede zin bedoeld, is artikel 875 l tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. ----------

----------Artikel 17 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), ook van de deuren als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a, -- het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, de reparatie en vervanging van de privé - brievenbus en het schilderwerk van radiatoren. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot - de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeen- --- schappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. ----------
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker - verplicht hiertoe zijn toestemming 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 of het -- gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk --



Bewaring: ALKMAAR De bewaarder, 4690 1 5

VIERDE vervolgblad

is, kan de toestemming van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. ----------

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

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor -- rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. ----------
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering -- bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

----------Artikel 18 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de in- - stallaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen. ----------

2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio, televisie, telefoon- en centrale verwarmingsinstallaties - met bijbehorende meters en installaties gedogen. ---

----------Artikel 19 ----------

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

----------Artikel 20 ----------

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is op nader bij het reglement of huishoudelijk reglement vast te stellen tijd- - stippen verboden. ----------

----------Artikel 21 ----------

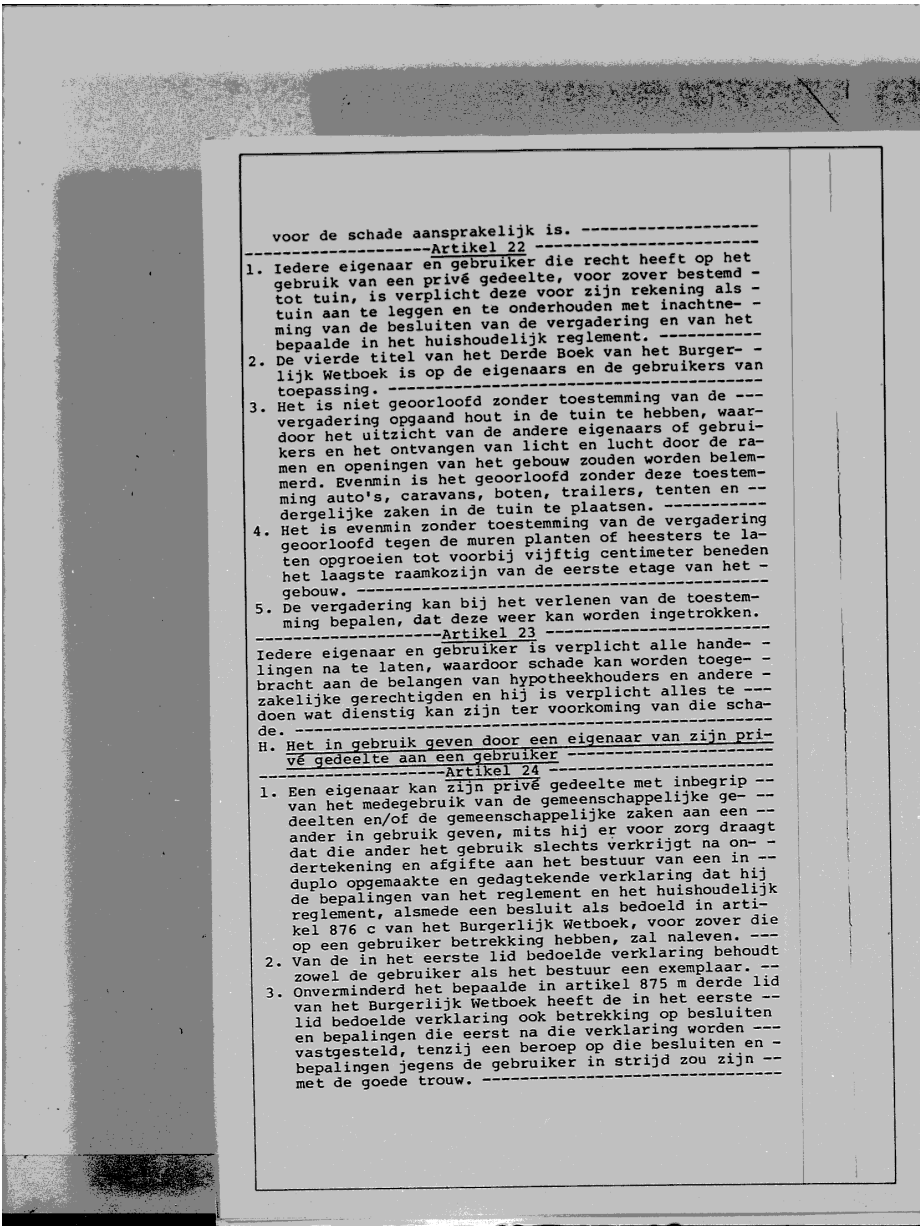
1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich -- daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars. ----------

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

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



voor de schade aansprakelijk is. ----------

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement.
2. De vierde titel van het Derde Boek 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 zaken in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste etage van het gebouw.
5. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.

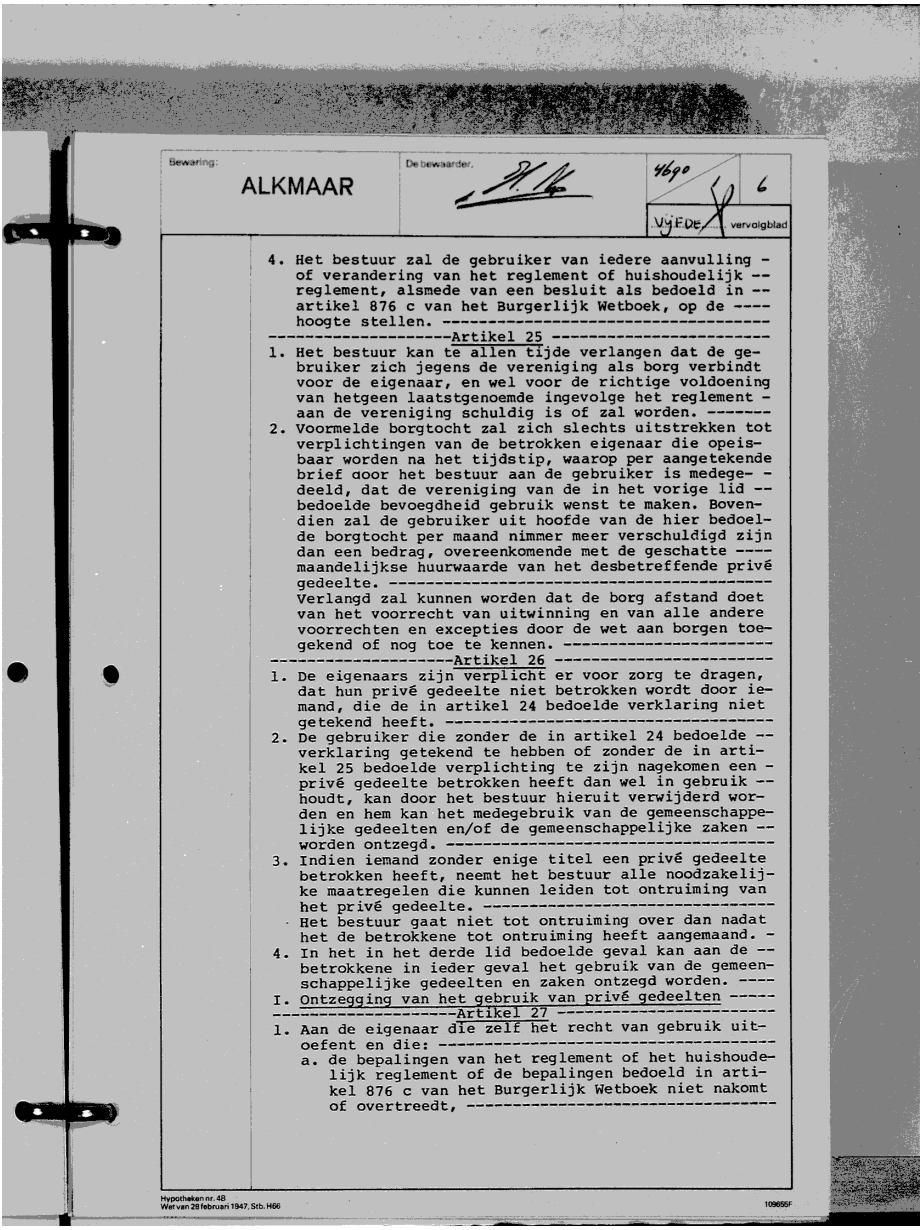
Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijke 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 het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c 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. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder, | 4690 | 6 | VyFDe | vervolgblad

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling - of verandering van het reglement of huishoudelijk -- reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in -- artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de ---- hoogte stellen. ----------

----------Artikel 25 ----------

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement - aan de vereniging schuldig is of zal worden. -------
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medege- - deeld, dat de vereniging van de in het vorige lid -- bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte ---- maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. ----------
Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen. ----------

----------Artikel 26 ----------

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

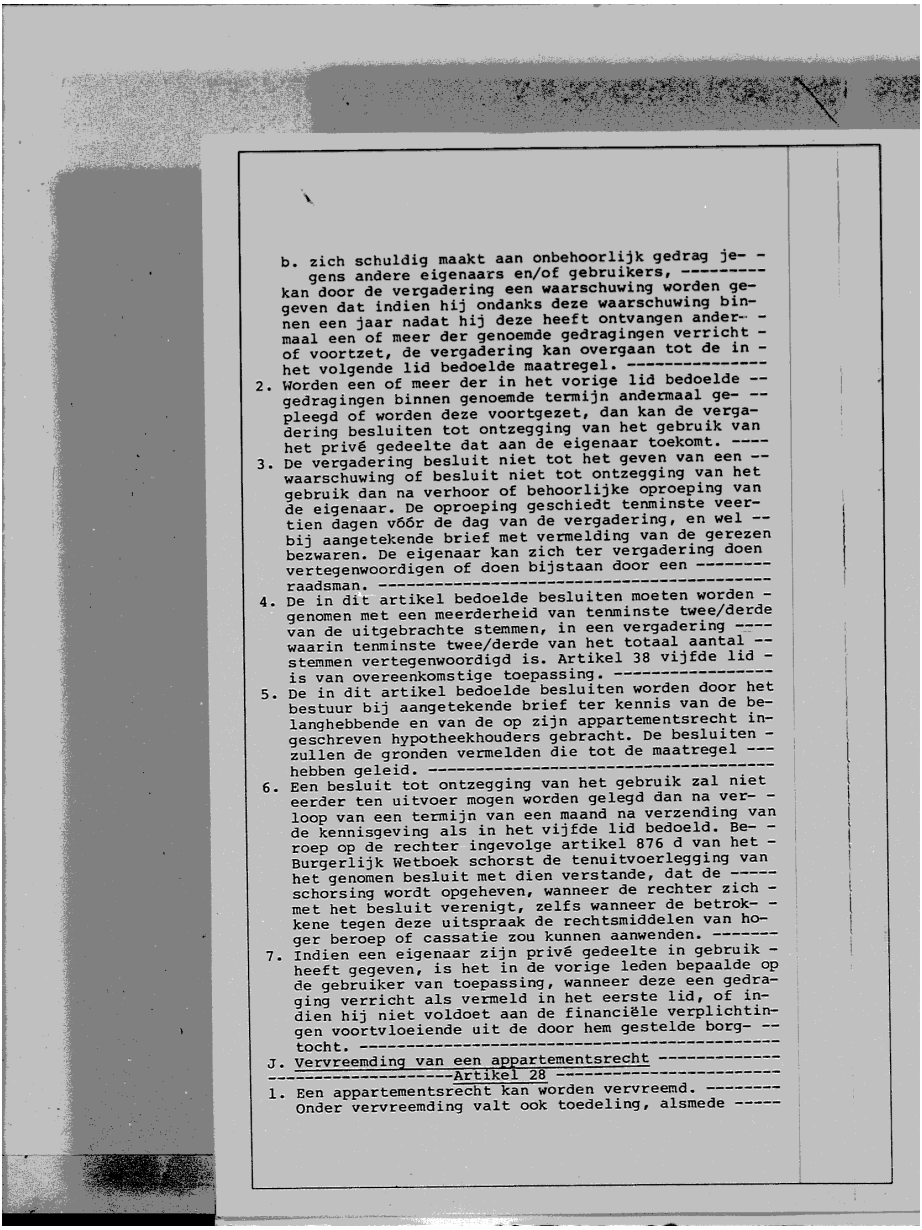
I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten -----

----------Artikel 27 ----------

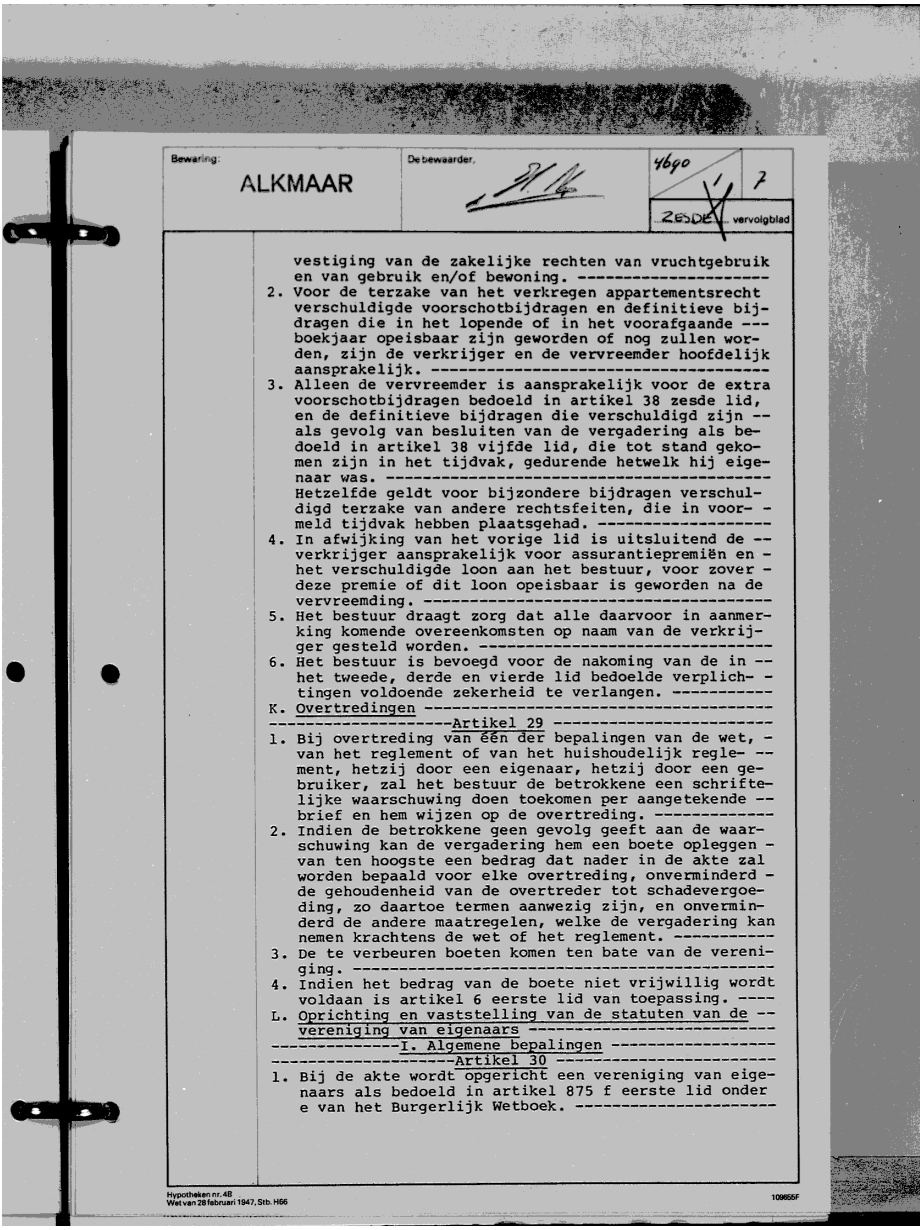
1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: ----------
   a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt, ----------

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag je- -
gens andere eigenaars en/of gebruikers, ---------
kan door de vergadering een waarschuwing worden ge-
geven dat indien hij ondanks deze waarschuwing bin-
nen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen ander- -
maal 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- --
pleegd of worden deze voortgezet, dan kan de verga-
dering besluiten tot ontzegging van het gebruik van
het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. ----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een --
waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het
gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van
de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veer-
tien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel --
bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen
bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen
vertegenwoordigen of doen bijstaan door een --------
raadsman. ----------
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden -
genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde
van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering ----
waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal --
stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 38 vijfde lid -
is van overeenkomstige toepassing. ----------
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het
bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de be-
langhebbende en van de op zijn appartementsrecht in-
geschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten -
zullen de gronden vermelden die tot de maatregel ---
hebben geleid. ----------
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet
eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na ver- -
loop van een termijn van een maand na verzending van
de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Be- -
roep op de rechter ingevolge artikel 876 d van het -
Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van
het genomen besluit met dien verstande, dat de -----
schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich -
met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrok- -
kene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van ho-
ger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden. -------
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 gedra-
ging verricht als vermeld in het eerste lid, of in-
dien hij niet voldoet aan de financiële verplichtin-
gen voortvloeiende uit de door hem gestelde borg- --
tocht. ----------
J. Vervreemding van een appartementsrecht ----------
----------Artikel 28 ----------
1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. --------
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede -----



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder, | 4690 1 7 | 2e DE vervolgblad

vestiging van de zakelijke rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning. ----------

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

3. Alleen de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen 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 voor- - meld tijdvak hebben plaatsgehad. ----------

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de -- verkrijger aansprakelijk voor assurantiepremiën en - het verschuldigde loon aan het bestuur, voor zover - deze premie of dit loon 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 verplich- - tingen voldoende zekerheid te verlangen. ----------

K. Overtredingen ----------

----------Artikel 29 ----------

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

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen - van ten hoogste een bedrag dat nader in de akte zal worden bepaald voor elke overtreding, onverminderd - de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. ----------

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

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

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

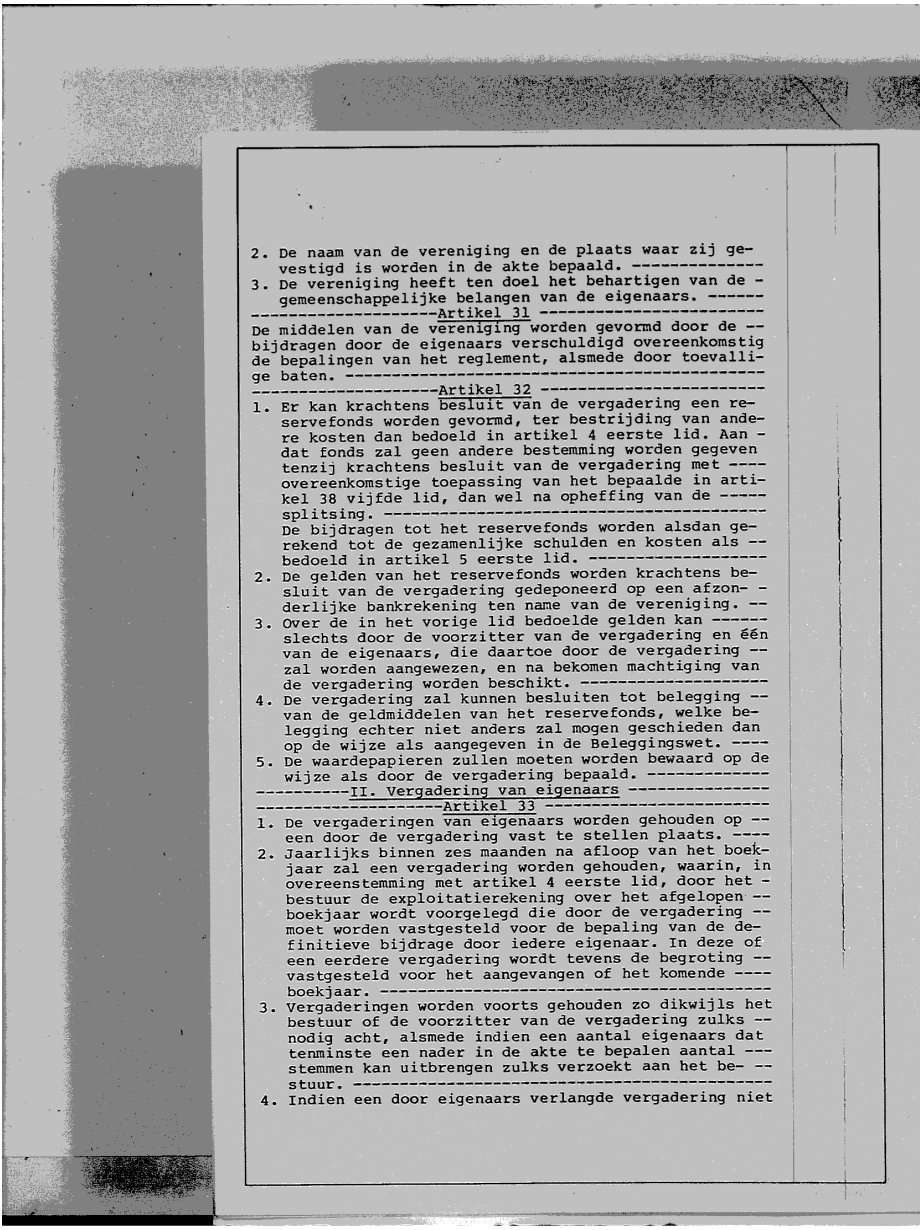
----------I. Algemene bepalingen ----------

----------Artikel 30 ----------

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. ----------

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij gevestigd is worden in de akte bepaald. ----------
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ------

----------Artikel 31 ----------

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

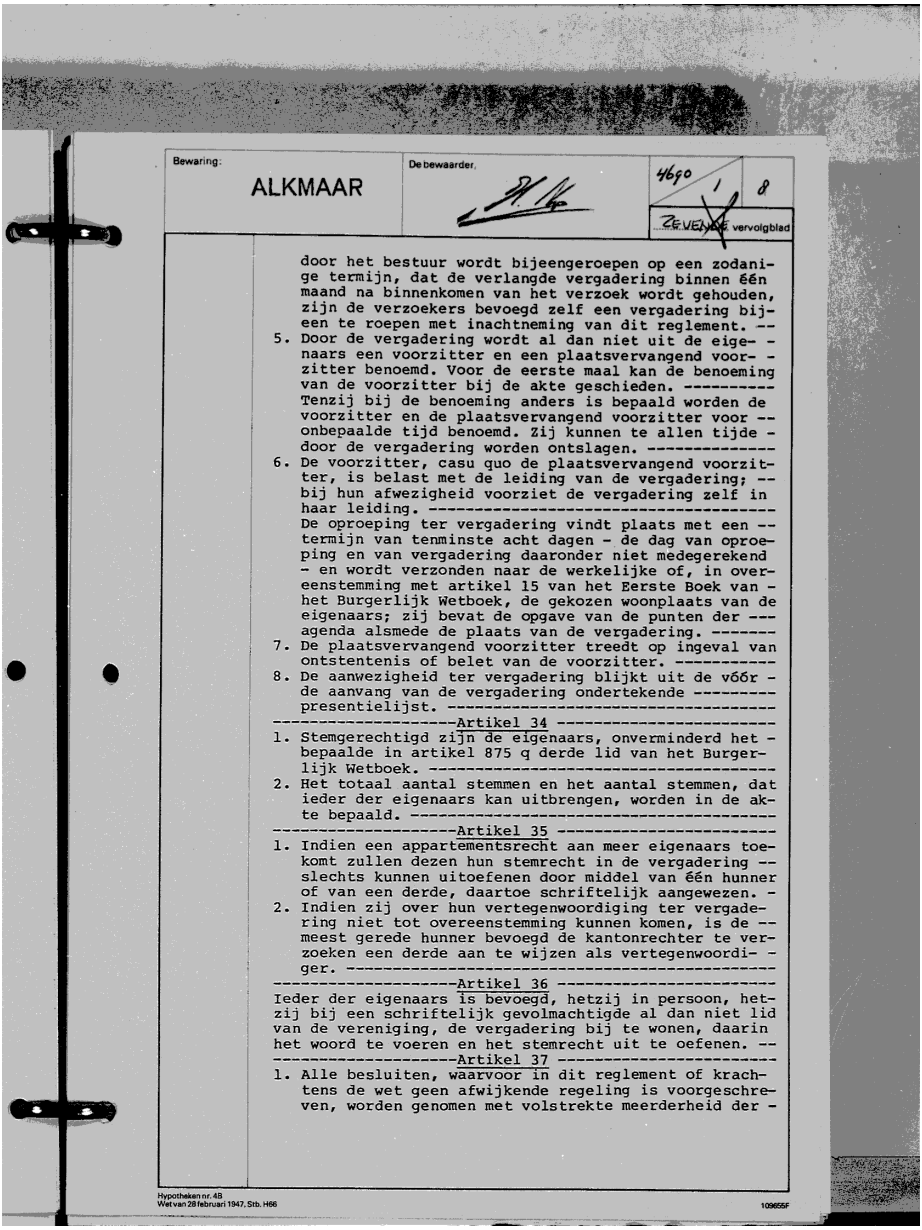
----------Artikel 32 ----------

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met ---- overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de ----- splitsing. ----------
   De bijdragen tot het reservefonds worden alsdan 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 gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. --
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ------ slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering -- zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging 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 de vergadering vast te stellen plaats. ----
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen -- boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering -- moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting -- vastgesteld voor het aangevangen of het komende ---- boekjaar. ----------
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks -- nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste een nader in de akte te bepalen aantal --- stemmen kan uitbrengen zulks verzoekt aan het be- -- stuur. ----------
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder, | 4690 / 1 | 8 | ZEVENDE vervolgblad

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

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. ----------
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald worden de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter voor -- onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde - door de vergadering worden ontslagen. ----------
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend voorzitter, is belast met de leiding van de vergadering; -- bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. ----------
De oproeping ter vergadering vindt plaats met een -- termijn van tenminste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 15 van het Eerste Boek van - het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der --- agenda alsmede de plaats van de vergadering. -------
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter. ----------
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór - de aanvang van de vergadering ondertekende --------- presentielijst. ----------

----------Artikel 34 ----------

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het - bepaalde in artikel 875 q derde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----------
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen, dat ieder der eigenaars kan uitbrengen, worden in de akte bepaald. ----------

----------Artikel 35 ----------

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

----------Artikel 36 ----------

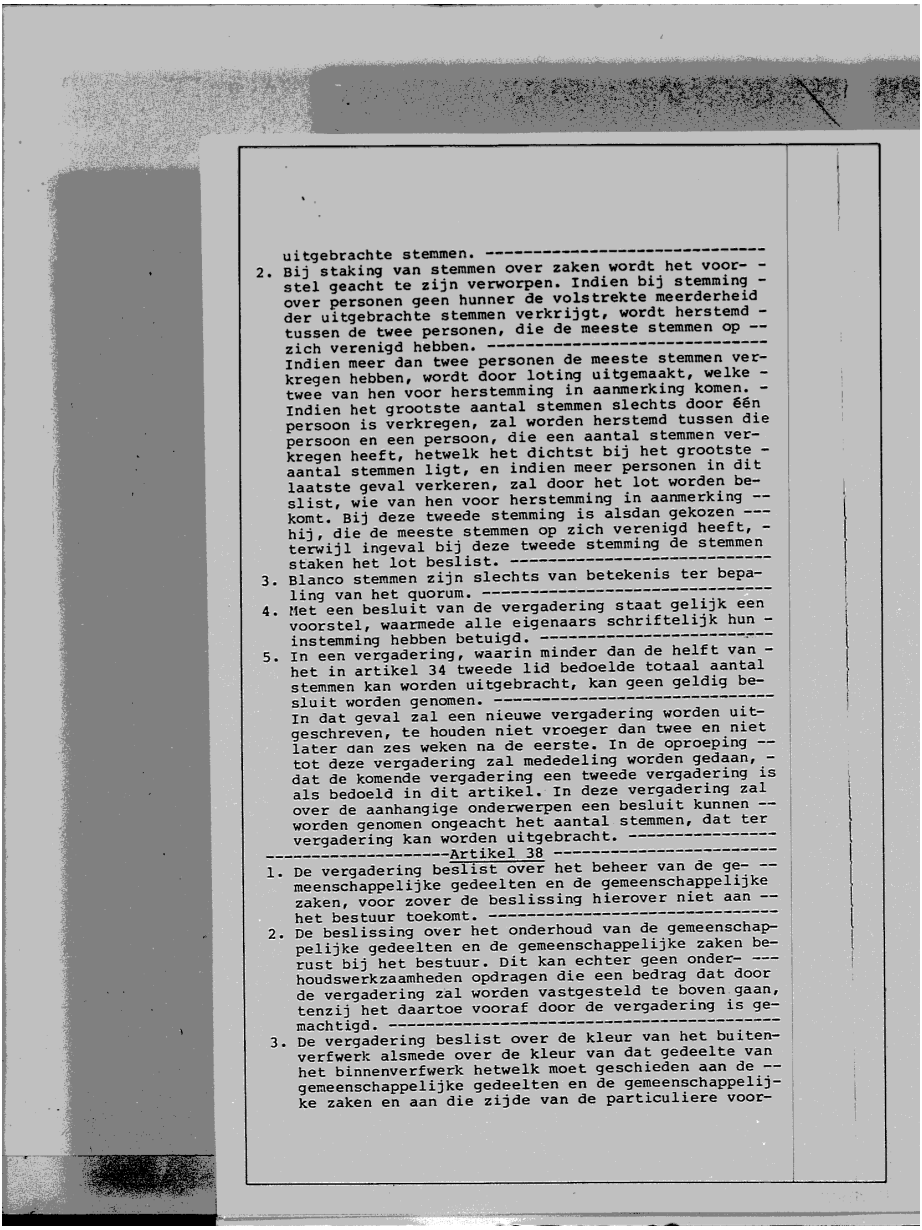
Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. --

----------Artikel 37 ----------

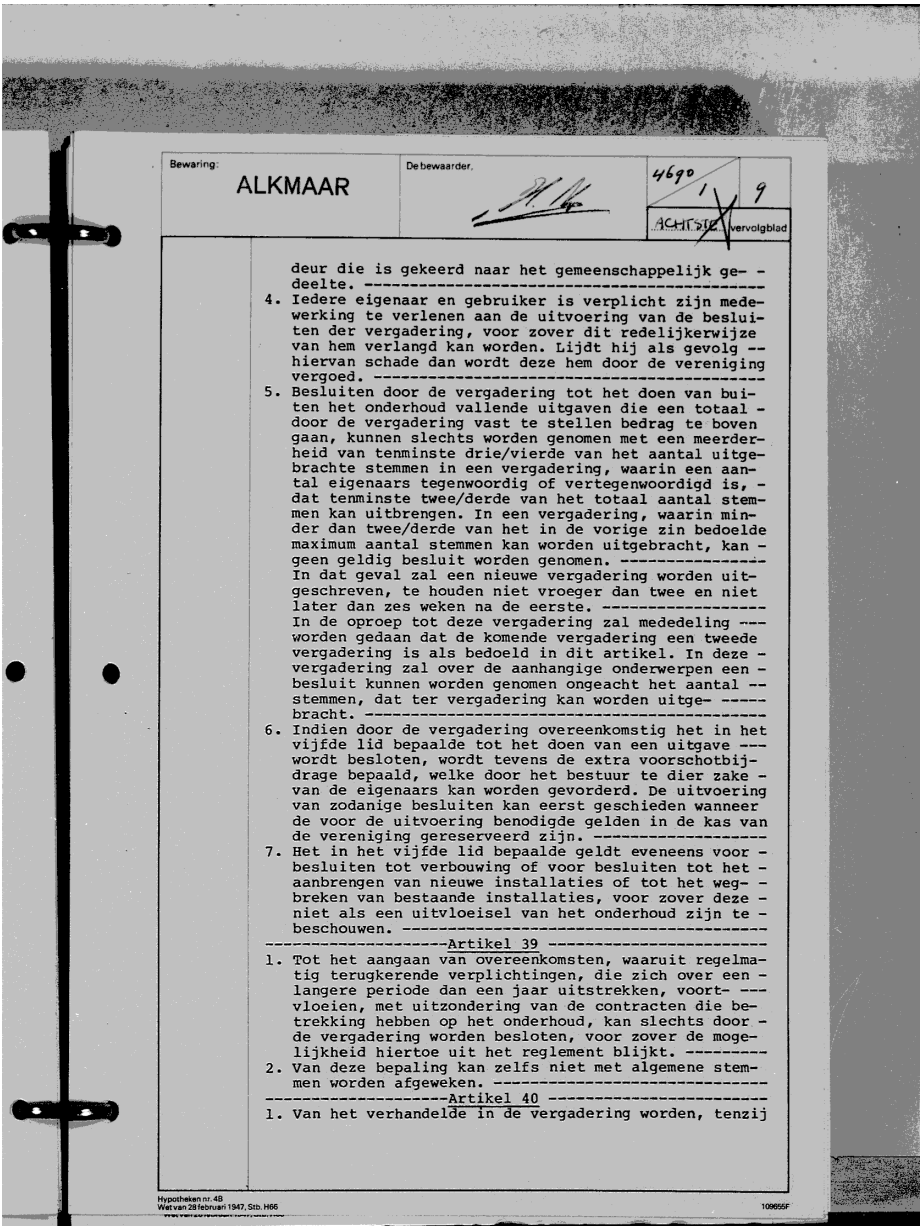
1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der -

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

109655F



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
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 ver-
kregen 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 ver-
kregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste -
aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit
laatste geval verkeren, zal door het lot worden be-
slist, 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 bepa-
ling 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 be-
sluit worden genomen. ----------
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uit-
geschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet
later dan zes weken na de eerste. In de oproeping --
tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, -
dat de komende vergadering een tweede vergadering is
als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal
over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen --
worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter
vergadering kan worden uitgebracht. ----------
----------Artikel 38 ----------
1. De vergadering beslist over het beheer van de ge- --
meenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke
zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan --
het bestuur toekomt. ----------
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschap-
pelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken be-
rust bij het bestuur. Dit kan echter geen onder- ---
houdswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door
de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan,
tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is ge-
machtigd. ----------
3. De vergadering beslist over de kleur van het buiten-
verfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van
het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de --
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelij-
ke zaken en aan die zijde van de particuliere voor-



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder, | 4690 1 9 | ACHTER vervolgblad

deur die is gekeerd naar het gemeenschappelijk ge- -
deelte. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn mede-
werking 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 drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, - dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan - geen geldig besluit worden genomen. ----------
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. ----------
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling --- worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze - vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een - besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal -- stemmen, dat ter vergadering kan worden uitge- ----- bracht. ----------
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave --- wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake - van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. ----------
7. Het in het vijfde lid bepaalde geldt eveneens voor - besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het - aanbrengen van nieuwe installaties of tot het weg- - breken van bestaande installaties, voor zover deze - niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te - beschouwen. ----------

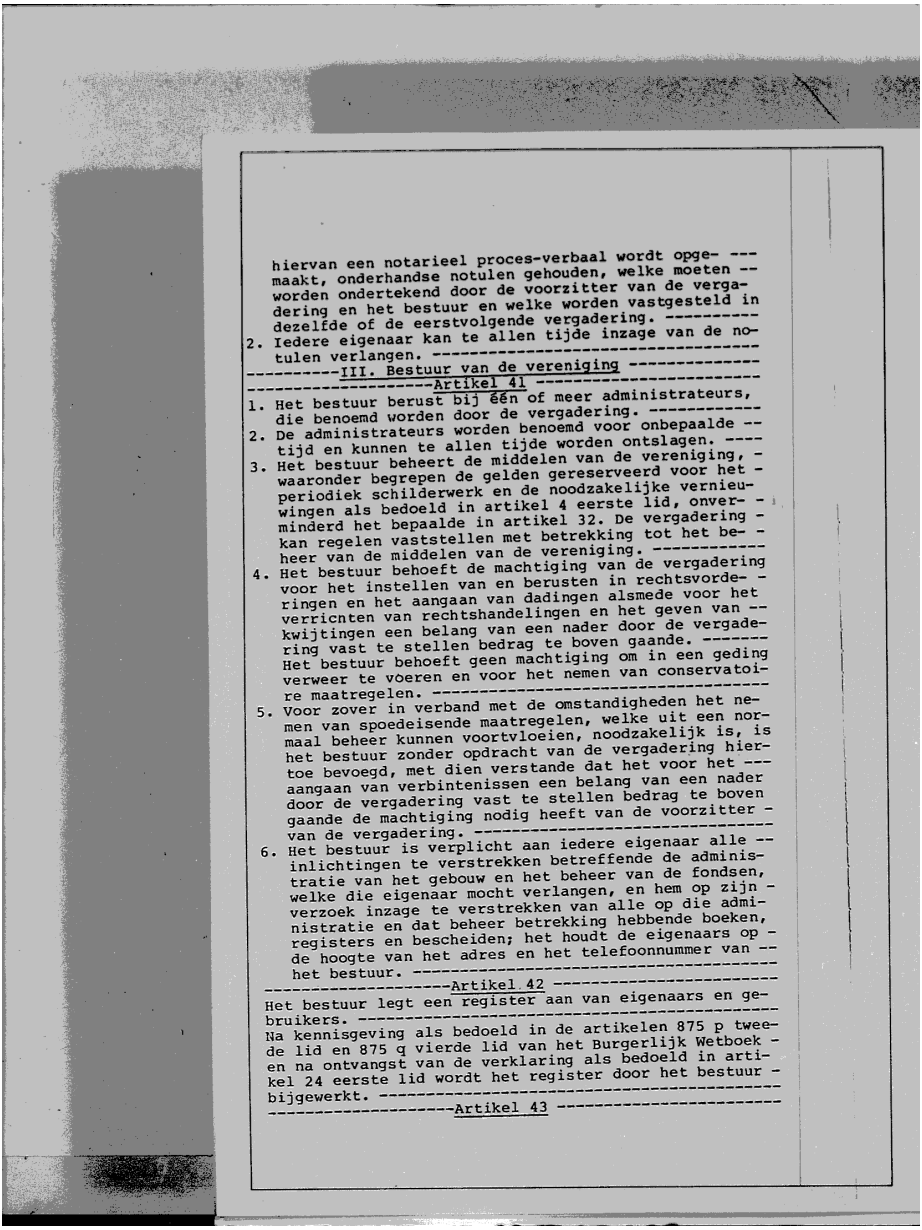
----------Artikel 39 ----------

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een - langere periode dan een jaar uitstrekken, voort- --- vloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het onderhoud, kan slechts door - de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. ---------
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken. ----------

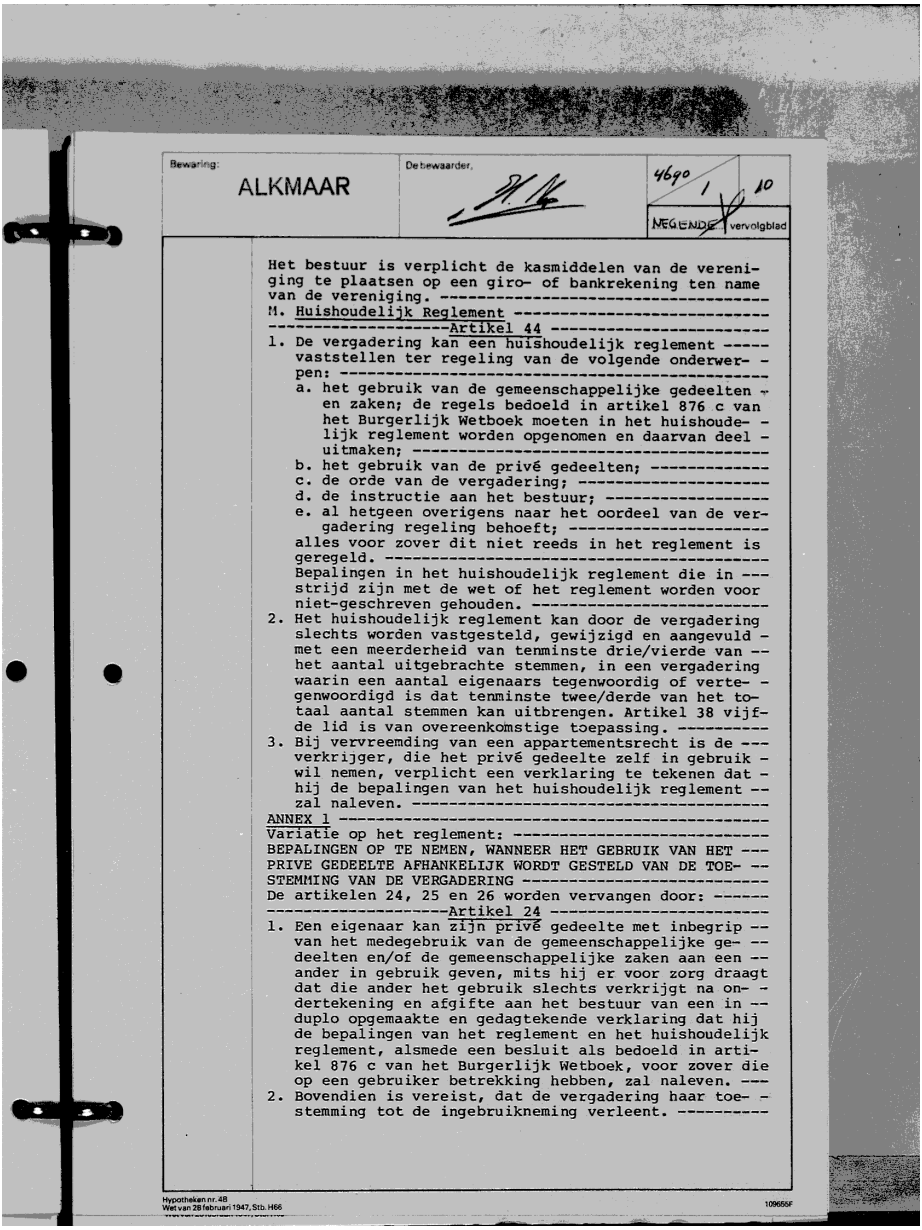
----------Artikel 40 ----------

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66
109655F



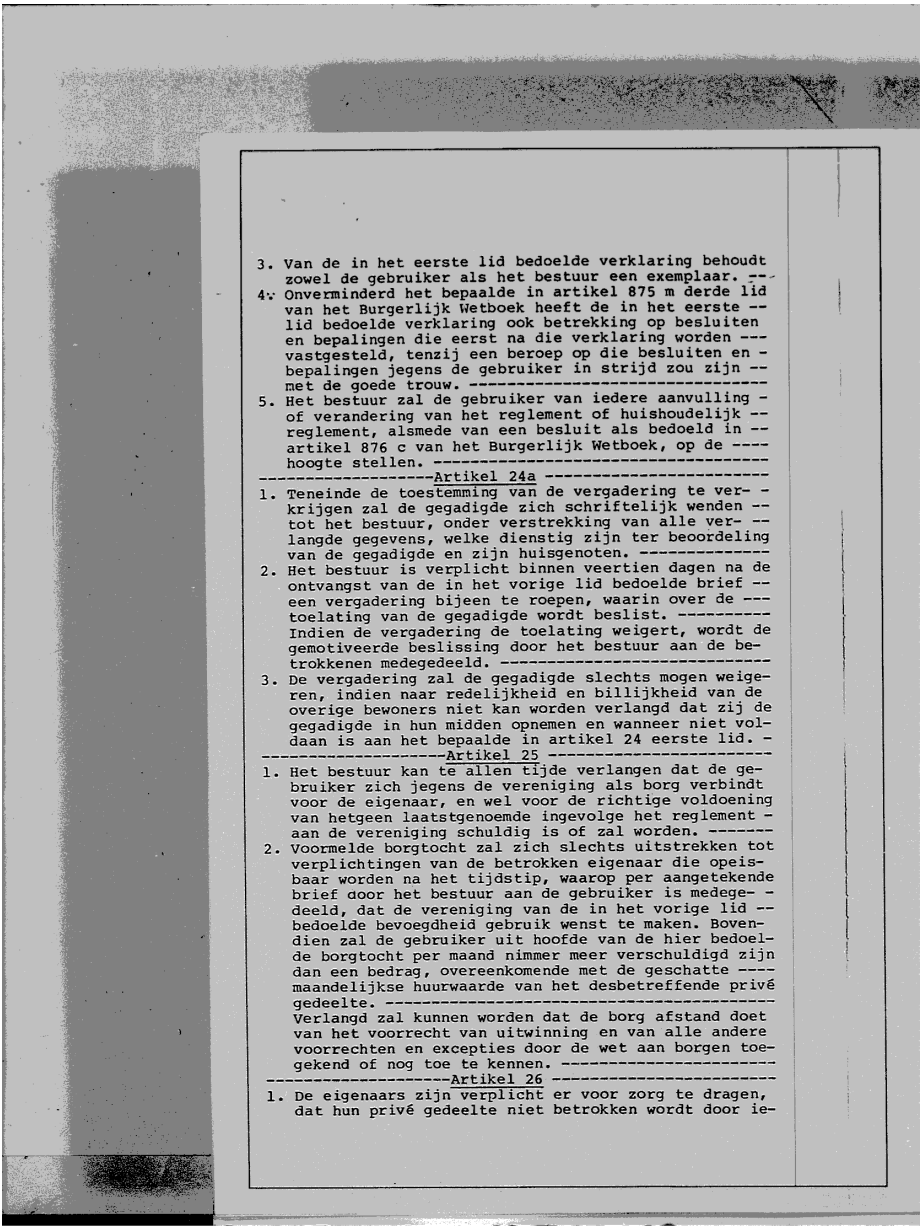
hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opge- ---
maakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten --
worden ondertekend door de voorzitter van de verga-
dering en het bestuur en welke worden vastgesteld in
dezelfde of de eerstvolgende vergadering. ----------
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de no-
tulen verlangen. ----------
----------III. Bestuur van de vereniging ----------
----------Artikel 41 ----------
1. Het bestuur berust bij één of meer administrateurs,
die benoemd worden door de vergadering. ----------
2. De administrateurs 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 schilderwerk 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 be- -
heer van de middelen van de vereniging. ----------
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering
voor het instellen van en berusten in rechtsvorde- -
ringen en het aangaan van dadingen alsmede voor het
verrichten van rechtshandelingen en het geven van --
kwijtingen een belang van een nader door de vergade-
ring vast te stellen bedrag te boven gaande. --------
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding
verweer te voeren en voor het nemen van conservatoi-
re maatregelen. ----------
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het ne-
men van spoedeisende maatregelen, welke uit een nor-
maal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is
het bestuur zonder opdracht van de vergadering hier-
toe bevoegd, met dien verstande dat het voor het ---
aangaan van verbintenissen een belang van een nader
door de vergadering vast te stellen bedrag te boven
gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter -
van de vergadering. ----------
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle --
inlichtingen te verstrekken betreffende de adminis-
tratie 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. ----------
----------Artikel 42 ----------
Het bestuur legt een register aan van eigenaars en ge-
bruikers. ----------
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p twee-
de lid en 875 q vierde lid van het Burgerlijk Wetboek -
en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in arti-
kel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur -
bijgewerkt. ----------
----------Artikel 43 ----------



Bewaring: ALKMAAR | De bewaarder, | 4690 1 10 | NEGENDE vervolgblad

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging. ----------
M. Huishoudelijk Reglement ----------
----------Artikel 44 ----------
1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement ----- vaststellen ter regeling van de volgende onderwer- - pen: ----------
   a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten - en zaken; de regels bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoude- - lijk reglement worden opgenomen en daarvan deel - uitmaken; ----------
   b. het gebruik van de 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 drie/vierde van -- het 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. Artikel 38 vijfde 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. ----------
ANNEX 1 ----------
Variatie op het reglement: ----------
BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET --- PRIVE GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOE- -- STEMMING VAN DE VERGADERING ----------
De artikelen 24, 25 en 26 worden vervangen door: ------
----------Artikel 24 ----------
1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip -- van het medegebruik van de gemeenschappelijke ge- -- deelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een -- ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na on- - dertekening en afgifte aan het bestuur van een in -- duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. ---
2. Bovendien is vereist, dat de vergadering haar toe- - stemming tot de ingebruikneming verleent. ----------

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66
1096656F



3. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. ---
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste -- lid bedoelde verklaring ook betrekking op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden --- vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en - bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn -- met de goede trouw. ----------
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling - of verandering van het reglement of huishoudelijk -- reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in -- artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek, op de ---- hoogte stellen. ----------

----------Artikel 24a ----------

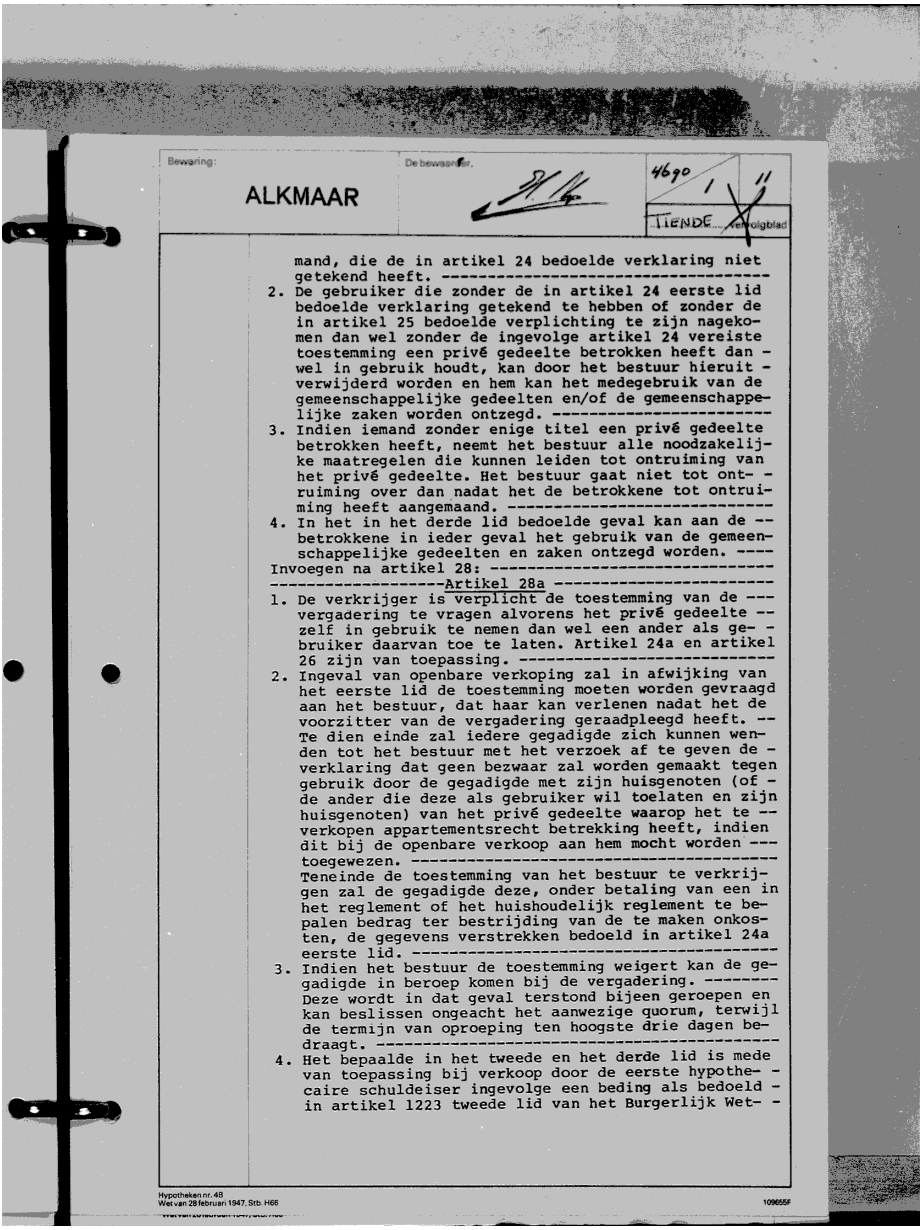
1. Teneinde de toestemming van de vergadering te ver- - krijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden -- tot het bestuur, onder verstrekking van alle ver- -- langde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn huisgenoten. ----------
2. Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van de in het vorige lid bedoelde brief -- een vergadering bijeen te roepen, waarin over de --- toelating van de gegadigde wordt beslist. ----------
   Indien de vergadering de toelating weigert, wordt de gemotiveerde beslissing door het bestuur aan de betrokkenen medegedeeld. ----------
3. De vergadering zal de gegadigde slechts mogen weigeren, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet kan worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 24 eerste lid. -

----------Artikel 25 ----------

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement - aan de vereniging schuldig is of zal worden. -------
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medege- - deeld, dat de vereniging van de in het vorige lid -- bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte ---- maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. ----------
   Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen. ----------

----------Artikel 26 ----------

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door ie-



Bewaring: ALKMAAR De bewaarder. 4690 / I / II TIENDE vervolgblad

mand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft. ----------

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 eerste lid bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge artikel 24 vereiste toestemming een privé gedeelte betrokken heeft dan - wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit - verwijderd worden en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. ----------

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. ----------

4. In het in het derde lid bedoelde geval kan aan de -- betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden. ----

Invoegen na artikel 28: ----------

----------Artikel 28a ----------

1. De verkrijger is verplicht de toestemming van de --- vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte -- zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als ge- - bruiker daarvan toe te laten. Artikel 24a en artikel 26 zijn van toepassing. ----------

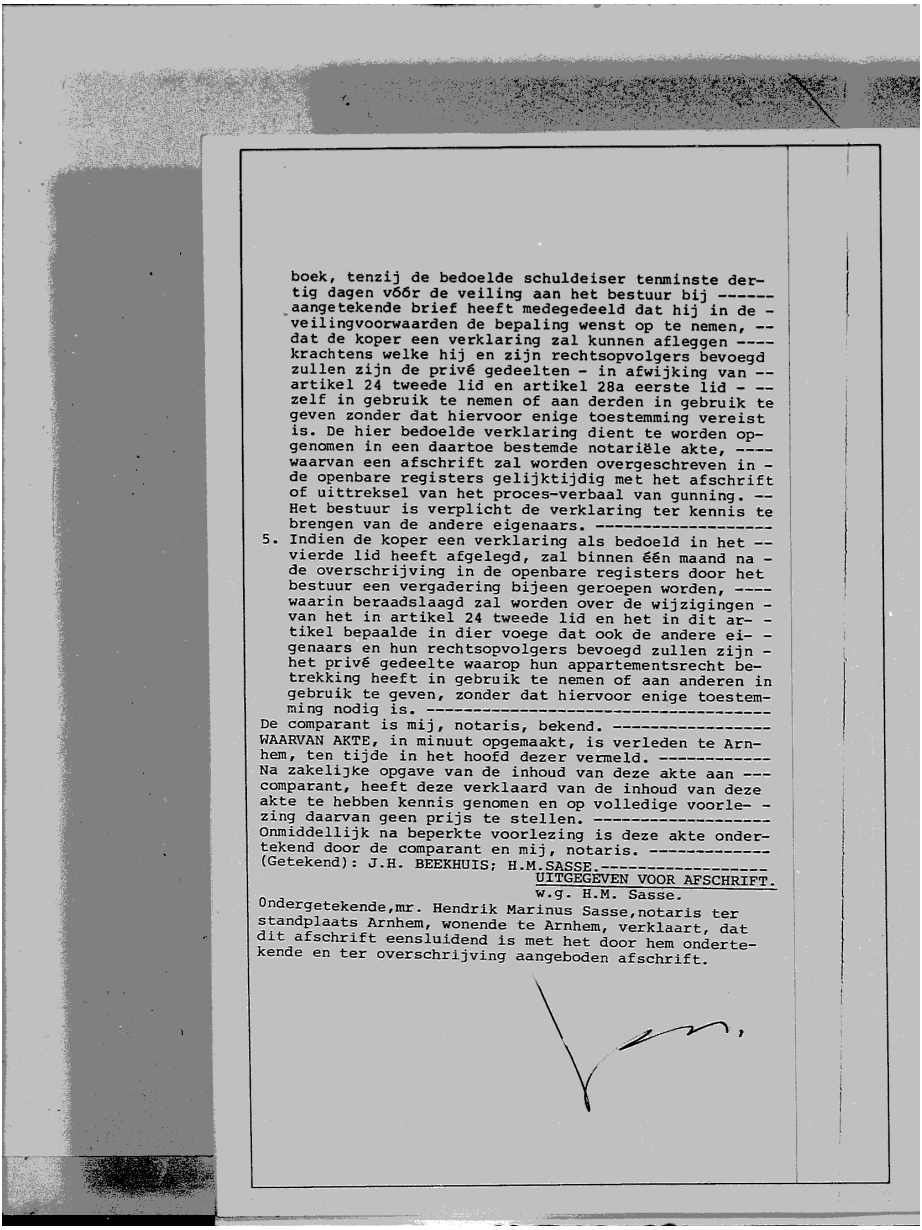
2. Ingeval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan het bestuur, dat haar kan verlenen nadat het de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. -- Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek af te geven de - verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of - de ander die deze als gebruiker wil toelaten en zijn huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te -- verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden --- toegewezen. ----------
Teneinde de toestemming van het bestuur te verkrijgen zal de gegadigde deze, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 24a eerste lid. ----------

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

4. Het bepaalde in het tweede en het derde lid is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothe- - caire schuldeiser ingevolge een beding als bedoeld - in artikel 1223 tweede lid van het Burgerlijk Wet- -

Hypotheken nr. 48
Wet van 28 februari 1947, Strb. H66

109655F



boek, 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 rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn de privé gedeelten - in afwijking van -- artikel 24 tweede lid en artikel 28a eerste lid - -- zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, ---- waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in - de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. -- Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars. ----------

5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het -- vierde lid heeft afgelegd, zal binnen één maand na - de overschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeen geroepen worden, ---- waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen - van het in artikel 24 tweede lid en het in dit ar- - tikel bepaalde in dier voege dat ook de andere ei- - genaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn - het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is. ----------

De comparant is mij, notaris, bekend. ----------
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Arnhem, ten tijde in het hoofd dezer vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan --- comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorle- - zing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparant en mij, notaris. ----------
(Getekend): J.H. BEEKHUIS; H.M.SASSE.----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.
w.g. H.M. Sasse.

Ondergetekende,mr. Hendrik Marinus Sasse,notaris ter standplaats Arnhem, wonende te Arnhem, verklaart, dat dit afschrift eensluidend is met het door hem ondertekende en ter overschrijving aangeboden afschrift.

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44919.pdf

**Rectificatie bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder**
**REIGER 23 te 1628 BA HOORN**

Dossiernummer: 2201236/MR
Repertoriumnummer: 4093

Heden vier september tweeduizend twintig, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

**Vooraf**

1. Op drie september tweeduizend twintig (03-09-2020) is voor mij, notaris, verleden de akte bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door hypotheekhouder Reiger 23 te 1628 BA Hoorn.
2. In deze akte is verzuimd een clausule op te nemen betreffende de acte de command.
3. Als punt 4.2 dient in de onderhavige akte te worden opgenomen:
   *"**4.2 bieden en (geen) akte de command***
1. *De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.*
2. *In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.*
   *Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.*
   *Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.*
   *Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:*
   a. *er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.*
      *Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor*

*zichzelf te hebben geboden; of*

*b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden."*

**Rectificatie**

De akte wordt gerectificeerd als volgt.

Als punt 4.2. wordt alsnog in de akte opgenomen:

***4.2 bieden en (geen) akte de command***

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

*2. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.*
*Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.*
*Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.*
*Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:*

*a. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.*
*Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of*

*b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden."*

**Doorlopende tekst**.

De doorlopende tekst van de akte luidt derhalve als volgt:

**Opdrachtgever**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MoneYou B.V.** gevestigd te 1098 XH Amsterdam, Science Park 404, hierna te noemen: '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 stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming

hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.
De volmacht wordt aan deze akte gehecht.
Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:
1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

**1. Algemene informatie**
Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) danwel internet-only. In deze akte wordt derhalve van beide mogelijkheden uitgegaan. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel internet-only veiling wordt, zal de notaris dit op de veilingsite vermelden.

**1.1 datum en plaats**
Ingeval van hybride-veiling
De executoriale verkoop vindt plaats op vijf oktober tweeduizend twintig (05-10-2020) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, 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.
Ingeval van internet-only veiling
De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website **www.openbareverkoop.nl**. De veiling vindt plaats op vijf oktober tweeduizend twintig (05-10-2020) vanaf achttien uur (18:00 uur).
Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.
Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het re-

gistergoed.
De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, 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, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping van na te melden gebouw, met de daarbij behorende berging gelegen op de begane grond, te **1628 BA Hoorn**, **Reiger 23**, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1222 A-13, welk appartementsrecht uitmaakt het onverdeeld zes/eenhonderdnegenenzestigste (6/169e aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex met ondergrond en erf plaatselijk bekend Reiger 11 tot en met 31, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1213, groot zes honderd vier en negentig vierkante meter (694 $m^2$);
hierna te noemen: 'het registergoed'.

**1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

**1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.
Deze levering blijkt uit een akte op negen augustus tweeduizend vier (09-08-2004) verleden voor meester O. Buitjes, notaris te Hoorn. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Alkmaar op tien augustus tweeduizend vier (10-08-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11340, nummer 156.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

**1.5 hypotheek-/pandrecht**

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot eenhonderdachtduizend vijfhonderd euro (€ 108.500,00). Dit blijkt uit een akte op negen augustus tweeduizend vier (09-08-2004) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Buitjes. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Alkmaar op tien augustus tweeduizend vier (10-08-2004), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 11984, nummer 35, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
- alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
- alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of een van diens rechtsvoorgangers werd(en) verkregen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

**1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

**1.7 schuld**

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

**1.8 recht tot executoriale verkoop**

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

**1.9 verzuim schuldenaar**

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

**1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:
- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

**1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**
Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor meester J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.
**1.12 uitoefening recht van parate executie**
De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.
**2. Informatie over het registergoed**
**2.1 feitelijke objectinformatie**
- *milieu*
Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op zevenentwintig juli tweeduizend twintig (27-07-2020), is het registergoed voldoende onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.
- *energielabel*
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten C.
**2.2 juridische informatie**
- *bestemming*
Het toegestane gebruik volgens BAG-viewer is: woonfunctie.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonruimte.
- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
*"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*
*Met betrekking tot een aantal ten behoeve van de gemeente Hoorn vastgestelde bepalingen wordt verwezen naar een op éénentwintig december negentienhonderd*

*vierentachtig voor genoemde notaris Postmus verleden akte van levering, bij afschrift ingeschreven ten voormelde hypotheekkantore op diezelfde dag in register hypotheken 4 deel 4852 nummer 23.*
*Overeenkomstig het gestelde in gemelde akte van levering, verklaart de comparant sub 1, handelende als gemeld bij deze nog op te leggen het ten behoeve van de gemeente Hoorn in gemelde akte van levering bepaalde in de artikelen 3 tot en met 7, welke akte geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.* Enzovoorts….
(Toevoeging notaris mr T.B. Bos, redacteur van deze akte:
De bepalingen als opgenomen in de artikelen 3 tot en met 7 van die akte uit negentienhonderd vierentachtig, luiden als hierna opgegeven:
"ARTIKEL 3.

1. Het onbebouwde gedeelte van het verkochte voor zover niet ingericht als toegangsweg, inrit en/of parkeerplaats moet als tuin worden aangelegd, als zodanig steeds worden behouden en behoorlijk worden onderhouden, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
2. Spaarneveste is verplicht de eventueel op het verkochte aangelegde parkeerplaats (en) en/of eventueel op het verkochte te bouwen carport (s) als zodanig te handhaven, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
3. Spaarneveste is verplicht ter voorkoming van wateroverlast in het verkochte een drainage aan te leggen, als zodanig te handhaven en te onderhouden, zulks ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
4. Spaarneveste moet gedogen dat in de in het eerste lid van dit artikel bedoelde tuin aan de voorzijde van de woning door of van wege de Gemeente één of meer bomen en/of struiken worden geplant en onderhouden. Spaarneveste is verplicht de door of vanwege de Gemeente aangebrachte beplanting te laten bestaan.
   Gelijke verplichting moet worden opgelegd aan eventuele huurders en/of andere gebruikers van het verkochte en/of de daarop te stichten opstallen.

ARTIKEL 4.

1. Zonder voorafgaande toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente mag in de aan het verkochte gegeven bestemming (woondoeleinden en gedeeltelijk bedrijfsruimte) geen wijziging worden gebracht. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
2. Indien Spaarneveste het verkochte wenst af te scheiden en afgescheiden te houden, zal de afscheiding ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente moeten zijn.
3. Spaarneveste is verplicht de op het verkochte te stichten opstallen te voorzien en voorzien te houden van een goed funktionerende installatie voor afvoer van

hemelwater en droogweerafvoer, zulks geheel volgens aanwijzingen en voorschriften van de Gemeente.

4. Spaarneveste is verplicht te gedogen, dat palen kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan bof boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de daarop te stichten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente dit zullen nodig achten.
   Spaarneveste is verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen is aangebracht te laten bestaan.
5. Indien en voor zover de Gemeente gehouden is tot het onderhouden van de aan het verkochte grenzende watergangen is Spaarneveste verplicht de door of namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente aan te wijzen persoon of personen op het verkochte toe te laten en het uitvoeren van werkzaamheden aan de watergangen te gedogen op de wijze waarop Burgemeester en Wethouders voornoemd dit nodig zullen achten zonder dat Spaarneveste aanspraak kan maken op een schadevergoeding in welke vorm en welke aard ook.
6. Het is Spaarneveste niet toegestaan op het gekochte of aan de op het gekochte te stichten opstallen antennes dan wel soortelijke inrichtingen aan te brengen, te doen aanbrengen of toe te laten, tenzij dit geschiedt door een bewoner die een amateurzendmachtiging heeft.
7. Ten behoeve van het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie kan het recht worden gevestigd tot het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het verkochte, zulks overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zeven en twintig, Staatsblad 159.
   Deze bepalingen gelden eveneens ten behoeve van provinciale, regionale en gemeentelijke nutsbedrijven.

ARTIKEL 5.

1. De op het verkochte te stichten opstallen moeten, indien en zodra ter plaatse door of vanwege de Gemeente centraal energie kan worden geleverd voor de ontvangst van radio- en televisiedistributiesignalen, op de gemeentelijke centrale antenne inrichting worden aangesloten en aangesloten blijven.
2. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente bepalen de plaats en de wijze waarop in de op het verkochte te stichten opstallen, de apparatuur en geleidingen door of vanwege de Gemeente zullen worden aangebracht.
3. Spaarneveste is gehouden om in de kosten van aanleg van de gemeentelijke centrale antenne inrichting een vergoeding, groot achthonderd vijftig gulden (f. 850,--) per woning, aan de Gemeente te betalen.
   Over deze vergoeding is Spaarneveste geen omzetbelasting verschuldigd.

4. Gemeld bedrag ad achthonderd vijftig gulden (f.850,-) per woning moet voor de aanvang van de bouw worden voldaan.
5. Spaarneveste is verplicht te gedogen dat op en in het verkochte en in en aan de daarop te stichten opstallen werken ten behoeve van de gemeentelijke centrale antenne inrichting worden aangebracht en onderhouden, één en ander volgens aanwijzingen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.
6. Spaarneveste is verplicht gelijktijdig met de aanvraag om een bouwvergunning voor de op het verkochte te stichten opstallen een aanvraag om aansluiting op de gemeentelijke centrale antenne inrichting volgens een daartoe bestemd formulier ingevuld en ondertekend in te dienen bij Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

ARTIKEL 6.

1. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente kunnen bij elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 een boete opleggen van tweeduizend gulden (f.2.000,--) ineens voor elke niet of niet-volledige nakoming of overtreding en van éénduizend gulden (f.1.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voortduurt onverminderd het recht van de Gemeente om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.
2. De boeten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 7 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet-volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en/of de schadevergoeding als bedoeld in artikel 7, onverschillig uit welken hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal deze aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn.
4. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de Gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering, of verwijdering door of vanwege de Gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder en/of diens rechtverkrijgenden.
5. Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid van dit artikel bedoeld, is de eigenaar casu quo huurder en/of gebruiker verplicht de daartoe door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente aangewezen personen tot het verkochte en/of de daarop te stichten opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen, dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan.

ARTIKEL 7.

1. Spaarneveste moet aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijk verkochte of van de daarop gestichte opstallen voormelde op Spaarneveste gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de Gemeente.
2. Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moet het bepaalde in de artikelen 2 (lees 3) tot en met 6 alsmede de bepalingen van dit artikel (lees 7) bij elke gehele of vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen casu quo daarnaar worden verwezen.
3. Bij niet of niet-volledig nakoming van het bepaalde in dit artikel is de Stichting of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de Gemeente een bedrag, groot éénhonderd duizend gulden (f. 100.000,--) verschuldigd te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de Gemeente afkomstige aanmaning. "

(einde toevoeging door notaris Bos)

*OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN*

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt hierbij verwezen naar een akte van levering, verleden op achtentwintig januari negentienhonderd vierentachtig voor N.J. van Duin, destijds notaris te Hoorn, ingeschreven ten voormelde hypotheekkantore op diezelfde dag in register hypotheken 4, deel 4360 nummer 26, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"Vervolgens verklaarden de comparanten sub 1 en 3 bij deze ten behoeve en ten laste van, over en weer, van de bij deze akte in eigendom overgedragen percelen bouwterrein en van de aangrenzende bij de Gemeente verbleven percelen grond, deel uitmakende van de voormelde kadastrale percelen Gemeente Hoorn, sectie L nummers 1052, 1079, 1085 en 1080, te vestigen de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van al die van het burenrecht afwijkende werken die na de volgens het huidige bouwplan op de bij deze in eigendom overgedragen percelen bouwterrein gerealiseerde opstallen, zich in strijd met het burenrecht bevinden boven, in op of aan het lijdend erf.""*

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 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de

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

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Hoorn geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare 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 na 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 zeven februari negentienhonderdvijfentachtig (07-02-1985) verleden voor meester E. Postmus, destijds notaris te Hoorn. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Alkmaar op zeven februari negentienhonderdvijfentachtig (07-02-1985), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 4873, nummer 48.
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars De Reiger II, gevestigd te Hoorn, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37157056.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

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

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd, over het voorgaand en huidig boekjaar en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek verkoper tot op heden aansprakelijk is;
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

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

**2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens een bericht van de gemeente Hoorn, afdeling bevolking, met datum dertig juli tweeduizend twintig (30-07-2020), staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed 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 nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze 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 verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof niet gevraagd.
Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. 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 on-

roerende 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 op basis van een uurtarief van twee honderd vijf en twintig euro (€ 225,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder indien de notaris deze werkzaamheden verricht, 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;
- 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, ter grootte eenduizend achthonderdachtennegentig euro en achtentachtig eurocent (€ 1.898,88) een december tweeduizend twintig (01-12-2020);

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: eenhonderdvijfentwintig euro en drieënveertig eurocent (€ 125,43);
- rioolheffing: eenhonderdnegen euro en vijfenveertig eurocent (€ 109,45);
- waterschapslasten: tweeëntwintig euro en vijf eurocent (€ 22,05);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: negenenzeventig euro en twaalf eurocent (€ 79,12) per maand;

**3.2 fiscaal**

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

**3.3 aanvulling op de AVVE**

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

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

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

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

**4.1 wijze van veilen**

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

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

**4.2 bieden en (geen) akte de command**

1. De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.
2. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 van de AVVE geldt dat niét kan worden geboden namens één of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan.
   Dit impliceert, dat de verkoper geen akte de command toestaat.
   Het staat de bieder/koper uiteraard vrij om het registergoed aan een derde partij te verkopen en te leveren, direct nadat hij zelf eigenaar is geworden.
   Het voorgaande is (omdat dit door de verkoper niet als "akte de command" wordt beschouwd) niet van toepassing in het geval dat:
   a. er sprake is van een zaalveiling of van een veiling zowel in de zaal als via internet én direct na de veiling (dus nog in de veilingzaal) door de bieder aan de notaris kenbaar wordt gemaakt dat hij/zij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen en hij op dát moment aan de notaris (een) volmacht(en) overlegt, die aan hem/haar met dat doel is afgegeven.
      Een kopie van die volmacht wordt met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken. Als de verkoper deze vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden; of
   b. er sprake is van een situatie als beschreven in artikel 4.3.10. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

**4.3. voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.

2. NIIV:
   Stichting Openbare Verkoop (voorheen genaamd Stichting Notarieel Instituut Internetveilen), statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

<u>Ingeval van hybride-veiling</u>

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de no-

taris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte

is uitgesloten.
Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

<u>Ingeval van internet-only veiling</u>
Tevens gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden en alleen uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. De notaris garandeert niet dat iedere deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
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 is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.
9. Door het uitbrengen van een bos via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke en/of rechts-) personen of personenvennootschap, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het

moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een of meer andere (natuurlijke en/of (rechts-) persoon (personen) of personenvennootschap(pen):
    a. wat betreft het bieden namens een rechtspersoon of personen vennootschap onder de voorwaarde dat die deelnemer vóór de gunning:
        - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
        - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.
    b. wat betreft het bieden namens een natuurlijk persoon onder de voorwaarde dat die ander of die anderen dat schriftelijk vóór de gunning aan de notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die andere(n) (mede) in de rechten en plichten uit hoofde van de koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.

    Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 in de aanhef bedoelde deelnemer is, naast de onder lid 10 sub a en b bedoelde personen, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde (natuurlijke of rechts-) persoon of personenvennoot-

schap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

**4.4 legitimatie**

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

**4.5 gegoedheid**

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

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, 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. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*

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

**4.6 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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 re-

gisters.

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

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden 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 ontlenen 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 Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.